Das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

INAUGURAL-DISSERTATION

zur Erlangung der Doktorwürde

der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät

der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt a. M.

vorgelegt von

HERBERT SCHUSTER
Dipl.-Kaufmann
aus Pirmasens.

1939

Dissertations-Verlag Karl J. Triltsch, Würzburg

1. Gutachter: Prof. Henzler.
2. Gutachter: Prof. Schmidt.

Tag der mündlichen Prüfung: 25. Mai 1939.

INHALTS-VERZEICHNIS

1. Teil: Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

10. Entwicklung und Begriff 1
11. Rechtsformen 4
12. Sonderstellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen . 7

2. Teil: Entwicklung des Prüfungswesens der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

20. Das genossenschaftliche Prüfungswesen bis 1889 . . . 9
21. Weiterentwicklung des Prüfungswesens der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 11
210. Das Verbandswesen.
2100. Die Entwicklung der baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände bis zur Gemeinnützigkeitsverordnung 12
2101. Die Neuregelung des Verbandswesens durch die Gemeinnützigkeitsverordnung und das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen 15
2102. Aufgabe und Organisation der Verbände . . . 18
211. Die Spitzenverbandsorganisation.
2110. Die Entwicklung zum Reichsverband 20
2111. Aufgabe und Organisation des Reichsverbandes 21
212. Der genossenschaftliche Wirtschaftsprüfer. 23
213. Die Prüfung 25
22. Das Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit vom 14. 7. 1933. Bereinigung und Gleichschaltung des gemeinnützigen Wohnungswesens 27

3. Teil: Das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in seiner heutigen Gestalt 29
30. Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen.
300. Voraussetzungen 29
301. Verfahren 31
302. Übergangszeit 31

31. Laufende Aufsicht der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.
310. Begriff 32
311. Träger 33
312. Durchführung 33
32. Die Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen . . 35
320. Allgemeine Bestimmungen über die Prüfung.
3200. Träger der Prüfung 36
3201. Der Prüfer 38
3202. Mitwirkende 39
3204. Dauer der Prüfung 40
3205. Vorbereitung der Prüfung 41
3206. Berichterstattung 42
a) mündlich 42
b) schriftlich 43
321. Inhalt bzw. Umfang der Prüfung 45
3210. Allgemeine Fragen 47
3211. Prüfung der Rechtsgrundlagen 48
3212. Prüfung der Gemeinnützigkeit 48
2313. Prüfung der Verwaltung 48
3214. Prüfung der Bautätigkeit 49
3215. Prüfung der Organisation (Geschäftsbetrieb) . . 50
3216. Prüfung des Geschäftsberichts 50
3217. Prüfung des Jahresabschlusses 51
1. Bilanz.
10. Aktiva.
100. Anlagevermögen 53
101. Sonstige Aktiva 56
11. Passiva 56
2. Gewinn- und Verlustrechnung 57
20. Aufwendungen 60
21. Erträge 62
3218. Prüfung der wirtschaftlichen Lage.
1. Finanzierung 64
2. Rentabilität 67
3. Liquidität 68
322. Auswertung der Prüfung 68
Anhang I.
Anhang II.
Literaturverzeichnis.

1. TEIL:

DIE GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGS-UNTERNEHMUNGEN.

10. ENTWICKLUNG UND BEGRIFF.

Als eine der vordringlichsten und wichtigsten Arbeiten des nationalsozialistischen Staates hat der Führer die Durchführung der großen bevölkerungs- und siedlungspolitischen Aufgaben bezeichnet. In den Dienst dieser großen Aufgabe hat sich das deutsche gemeinnützige Wohnungswesen gestellt, indem es sich in die vorderste Front des Deutschen Siedlungswerkes [1]) eingereiht hat; denn die hohe Verpflichtung des gemeinnützigen Wohnungswesens liegt vor allem in der dauernden Mitarbeit zur Behebung von Wohnungsnot und Wohnungselend, in der Wiederverwurzelung des deutschen Menschen im deutschen Boden.

In der Zeit der Umstellung der deutschen Wirtschaft, in der Umstellung vom Agrarstaat zum Industriestaat, Anfang des 19. Jahrhunderts, übersah man die ursprünglichsten und wichtigsten Lebensnotwendigkeiten des Volkes, nämlich die Zurverfügungstellung von ausreichendem und gesundem Wohnraum. Innerhalb der aufblühenden Wirtschaft zeigte sich eine Verelendung der Arbeiterschaft in den Industriestädten, die ihre Ursache in den mangelnden Wohnverhältnissen hatte. Den eigentlichen Träger der Antriebskraft des wirtschaftlichen Aufschwungs zu Beginn des 19. Jahrhunderts, den Arbeiter, vergaß man. Es entstanden die Elendsviertel, die Barackenwohnungen und Kellerwohnungen.

Der Arbeiter sah sich vor die Notwendigkeit gestellt, die Gestaltung seiner Wohnverhältnisse selbst in die Hand zu nehmen. Er konnte nicht warten, bis die Gemeinden oder andere Körperschaften Maßnahmen ergriffen, um der herrschenden Wohnungsnot durch Bau von Kleinwohnungen entgegenzutreten. Auch von dem gewerbsmäßigen Bauunternehmer, dem das Interesse an den Wohnbedürftigen fehlte, war keine Hilfe zu erwarten [2]). Der Arbeitgeber trat höchstens dann am Wohnungsmarkt auf, wenn er selbst den

---

1) 29. 3. 1934. Erlaß über den Reichskommissar für das Siedlungswesen (RGBl. I S. 295).

2) Dorothea Jacobi: Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland, München 1913, S. 7.

Mangel an Wohnungen durch Gründung oder Erweiterung seines Betriebes verursacht hatte.

1837 begann Victor Aimé Huber den Kampf zur Behebung der herrschenden Wohnungsnot. Er schlug schon damals die Abhilfe durch „assoziatives" Vorgehen vor[3]). Der Gedanke der Selbsthilfe in genossenschaftlicher Form lag schon deshalb nahe, weil die Vereine unter strengster behördlicher Überwachung standen und die Aktiengesellschaft — Geld und kaufmännische Bildung erfordernd — für den Arbeiter zur Bekämpfung der Wohnungsnot ungeeignet erschien.

Es entstand auf der Grundlage des genossenschaftlichen Selbsthilfegedankens die gemeinnützige Bauvereinsbewegung, die alle die Menschen zusammenschloß, die aus eigener Kraft an der Reform des Wohnungswesens mitzuarbeiten gewillt waren. Der Zweck dieser Bauvereinsbewegung war die Überwindung der durch die liberalistische Wirtschaftsauffassung hervorgerufenen Wohnungsnot. Die Lösung dieses Problems, das für das Volksganze von entscheidender Bedeutung war, wurde angestrebt durch die Errichtung von gesunden und zweckmäßigen Wohnungen zu angemessenen Preisen für die minderbemittelten Volksgenossen[4]). Dieser gemeinnützige Charakter, die Schaffung billigen Wohnraumes für den arbeitenden deutschen Menschen, dessen eigene Kraft nicht ausreicht, um sich derartigen Wohnraum selbst zu verschaffen, ist von jeher das bestimmende Merkmal der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und heute fester Bestandteil aller Baugenossenschafts- und Baugesellschaftssatzungen.

Diese Wohnungsunternehmen waren schon lange vor dem Kriege Pioniere der Wohnungsreform und haben sich in allen Teilen des Reiches bewährt. Es wäre ohne sie nicht möglich gewesen, die herrschende Vorstellung von der Gestaltung eines menschenwürdigen Wohnungsbaues so wie in den letzten 50 Jahren zu beeinflussen und den heutigen Stand zu erreichen. So haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen das Verdienst, den ganzen deutschen Wohnungsbau in Bahnen gelenkt zu haben, die zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen des deutschen Menschen geführt haben.

Der Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaues wurde erstmals näher umschrieben auf der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln. Vorher war der Begriff der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sehr verschieden gebraucht worden. Auf dieser Versammlung wurde

3) Jacobi, a.a.O. S. 21 ff.

4) Dötsch: Baugenossenschaften im Dienste der Wohnungsreform, in Der Deutsche Volkswirt, 2. 7. 37 S. 36.

er dahingehend umschrieben, daß es sich bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen um Wohnungsunternehmen handelt, die sich befassen „mit dem Bau von Wohnungen für Arbeiter, die unter das Invalidenversicherungsgesetz fallen und für ähnlich gestellte sonstige Lohnarbeiter und kleine Leute“ [5]). Dabei kam es nicht darauf an, ob die Mitglieder der Genossenschaft alle Arbeiter waren, sondern darauf, wer in den Genossenschaftshäusern wohnte, und daß das ausschließlich oder wesentlich Arbeiter waren, das kontrollierte die geldleihende Invalidenversicherungsanstalt.

„Gemeinnütziger Wohnungsbau“ wird also demnach von gemeinnützigen Gesellschaften oder Genossenschaften, von Korporationen, Gemeinden betrieben. Gemeinnützige Bauvereine dieser Art sind diejenigen, welche nicht auf die Arbeiter eines einzelnen Betriebes beschränkt sind, deren Wohnungen vielmehr jedem Arbeiter ohne Rücksicht auf den Arbeitgeber zustehen.

Der gemeinnützige Charakter muß sich außerdem nach der finanziellen Seite hin dokumentieren — mäßiger Gewinn bis höchstens 4%, bei Auflösung des Bauvereins Verwendung der Überschüsse zu gemeinnützigen Zwecken — und nach der bautechnischen, sozialen und gesundheitlichen Seite hin, d. h. Bau von mustergültigen, hygienisch einwandfreien Wohnungen, keinen überfüllten Massenwohnungen [6]).

Eine genauere Umschreibung des Begriffs „gemeinnützige Wohnungsunternehmen“ brachten die das gemeinnützige Wohnungswesen betreffenden Verordnungen der Nachkriegszeit. In der Gemeinnützigkeitsverordnung [7]), die zur Beseitigung von Mißständen innerhalb des gemeinnützigen Wohnungswesens und einer schärferen Abgrenzung gegenüber anderen Wohnungsunternehmen erlassen wurde, ist festgelegt, welche Voraussetzungen ein Wohnungsunternehmen erfüllen muß, um sich als „gemeinnütziges Wohnungsunternehmen“ bezeichnen zu können.

Auf Grund dieser Bestimmungen kann man als gemeinnützige Wohnungsunternehmen ansprechen: „im eigenen Namen und für eigene Rechnung auftretende staatlich anerkannte Bauherren von Kleinwohnungen in Form von juristischen Personen, die bei Beschränkung der Gewinnausschüttung ihre Wohnungen zu angemes-

5) Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln.

6) Bericht über die Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine am 17. und 18. Oktober 1900 in Köln.

7) Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930, 7. Teil: Wohnungswirtschaft, Kap. III. Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen (RGBl. I S. 593). Im nachfolgenden kurz „Gemeinnützigkeitsverordnung“ genannt.

senen Preisen vermieten bzw. veräußern und nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen“ [8]).

Keine gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind also der Grundstückshandel, Privatleute, Bauunternehmer, Hausbesitzer und auf Gewinn zielende Wohnungsunternehmen. Zu der obenbezeichneten Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der Vermietung und Veräußerung von Wohnungen, gehören auch die Verwaltung der erstellten Wohnungen, die Kontrolle der Miet- und Zinszahlungen bzw. der Amortisationsquoten, die Beschaffung von Baugelände, die Finanzierung mit Eigenkapital und mit fremden Geldern.

11. RECHTSFORMEN.

Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind zu unterscheiden: eingetragene Genossenschaften m.b.H., Gesellschaften m.b.H., Aktiengesellschaften, eingetragene Vereine, Stiftungen und öffentlich-rechtliche Körperschaften. Die beiden letzteren Rechtsformen sind nur von untergeordneter Bedeutung. Den zahlenmäßigen Anteil der einzelnen Rechtsformen zeigt die nachfolgende Statistik [9]):

eingetragene Genossenschaften m.b.H.	2879
Gesellschaften m.b.H.	459
Aktiengesellschaften	92
eingetragene Vereine	43
Stiftungen	14
öffentl.-rechtliche Körperschaften	3
Gesamtzahl der Gem. Wohnungsunternehmen am 1. Januar 1937	3490

Die Wahl der Rechtsform der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist zumeist von den besonderen örtlichen, persönlichen und finanziellen Verhältnissen abhängig. Jede dieser Formen hat auch im allgemeinen ihr Spezialgebiet im Wohnungsbau.

Aus der geschichtlichen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungswesens ergibt sich schon die hervorragende Stellung der Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft m.b.H. als eine Personengemeinschaft, die aus dem Gedanken der Selbsthilfe entsprungen ist. Die Summe der Geschäftsanteile der Mitglieder bildet die Kapitalgrundlage der Genos-

8) Dötsch, Wesen und Bedeutung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, S. 14.

9) Deutscher Bauvereins-Kalender 1938 S. 148.

senschaft, die, da die Mitglieder aus den minderbemittelten Kreisen der Arbeiterschaft kommen, sich meist in kleinerem Rahmen bewegt, wobei jedoch zu beachten ist, daß die Kapitalgrundlage veränderlich ist, da die Mitgliederzahl der Genossenschaft nicht begrenzt ist.

Baugesellschaften in der Rechtsform der Aktiengesellschaft und Gesellschaft m.b.H. entstehen meistens dann, wenn eine Gemeinde die Bauherrschaft für ein beschlossenes Siedlungsvorhaben nicht selbst übernehmen will und zu diesem Zweck eine G.m.b.H. oder eine A.-G. ins Leben ruft. Sie trägt dadurch nicht selbst das Risiko eines Bauherrn, besitzt aber andererseits trotzdem durch Kapitalbeteiligung den maßgebenden Einfluß auf die Bautätigkeit der Gesellschaft. So findet man immer bei Baugesellschaften die Beteiligung von Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen öffentlich-rechtlichen Einrichtungen und Industrieunternehmen.

Die Aktiengesellschaft stellt die reinste Form der Kapitalgesellschaft dar. Durch die Sammlung einzelner zerstreuter Kapitalteile bietet sie gerade für den Wohnungsbau auf Grund ihrer Kapitalgröße die Möglichkeit, besonders tatkräftig am Ausbau des gemeinnützigen Wohnungswesens mitzuhelfen.

Die Gesellschaft m.b.H. besitzt gegenüber der Aktiengesellschaft den Vorzug, ihre Kapitalgrundlage jederzeit leicht ausdehnen zu können, da die Zahl der Gesellschafter nicht beschränkt ist. Sie stellt weder eine reine Personengemeinschaft noch eine reine Kapitalgesellschaft dar und entsteht meist für einen räumlich sehr begrenzten Wirkungsbereich.

Die Eigenart der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Vereine liegt nicht, wie zum Teil angenommen wird[10]), im Fehlen eines Aufsichtsrats, so daß ein verantwortungsbewußter Vorstand schneller und erfolgreicher arbeiten könnte, sondern darin, daß die Wohnungsunternehmen in der Rechtsform des eingetragenen Vereins hauptsächlich den Bau von Eigenheimen, heute vor allem unter Benutzung der Reichsbürgschaften, betreiben. Ihr Mitgliederkreis setzt sich daher vor allem, entsprechend der höheren Kosten für Eigenheime, aus den kapitalkräftigeren Kreisen der Beamten, Kaufleute und Handwerker zusammen.

Die Zahl der rechtsfähigen Vereine (nicht-rechtsfähige Vereine sind von vornherein nicht als gemeinnützige Wohnungsunternehmen zugelassen, da die Gemeinnützigkeitsverordnung vorschreibt, daß das Unternehmen eine juristische Person sein muß) ist im übrigen

10) Fauth: Siedlungsgemeinschaft und Siedlungsträger, in Siedeln und Wohnen, 1934 S. 447.

gering. Die Rechtsform des eingetragenen Vereins ist, wie aus einem Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt hervorgeht, im allgemeinen nicht erwünscht[11]). Der innere Aufbau der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist für alle Rechtsformen einheitlich. Nach § 1 der Gemeinnützigkeitsverordnung muß jedes Unternehmen einen Aufsichtsrat haben, was für die Aktiengesellschaft oder Genossenschaft selbstverständlich, für den eingetragenen Verein und die Gesellschaft m.b.H. aber neu ist. Die Organe des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens sind also Vorstand, Aufsichtsrat und Haupt- oder Mitgliederversammlung.

Der Vorstand hat das Wohnungsunternehmen gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, d. h. es obliegt ihm die Geschäftsführung des Unternehmens. Dabei hat er die Bestimmungen sowohl des Genossenschaftsgesetzes als auch vor allem die Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung, die ihm in allen Angelegenheiten des Wohnungsbaues und der Vermietung bestimmte Beschränkungen auferlegt, zu beachten. Die weiteren Aufgaben des Vorstandes legt die Satzung des Wohnungsunternehmens fest.

So ist z. B. hinsichtlich des Abschlusses von Rechtsgeschäften

---

11) Erlaß vom 25. 2. 1932 II 3400/11. 1. des vorm. Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt im Einvernehmen mit dem Reichsarbeitsminister.

„Für nichtrechtsfähige Vereine ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit ausgeschlossen, da das Wohnungsunternehmen nach § 2 der GemVO eine juristische Person sein muß. Ob ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform des Vereins gemäß § 21 BGB in das Vereinsregister einzutragen ist, unterliegt allein der richterlichen Entscheidung im Einzelfalle. Rechtsfähigen Vereinen darf nur wegen ihrer Rechtsform die Anerkennung nicht versagt werden. Bei den maßgebenden Stellen besteht aber allgemein die Auffassung, daß die Rechtsform des Vereins für gemeinnützige Wohnungsunternehmen ungeeignet ist.

Wenn rechtsfähige Vereine die Anerkennung nachsuchen, so empfiehlt es sich, diesen zunächst nahezulegen, sich in eine Aktiengesellschaft, Gesellschaft m.b.H. oder Genossenschaft m.b.H. umzuwandeln. Lehnt der rechtsfähige Verein dieses ab und besteht auf Anerkennung, so wird bei der Prüfung der Voraussetzungen, insbesondere des Bedürfnisses, ein besonders strenger Maßstab anzulegen sein. Für die Anforderungen an rechtsfähige Vereine hinsichtlich der Mindestzahl ihrer Mitglieder, der Organisation, des Geschäftsbereichs, des Eigenkapitals, der vermögensrechtlichen Behandlung der Mitglieder usw. können Richtlinien nicht gegeben werden, weil die Verhältnisse zu verschiedenartig sind. Die Entscheidung hierüber muß zunächst den Anerkennungsbehörden nach Lage des Einzelfalls und später der Rechtsprechung überlassen werden. Eine Haftung der Mitglieder wird bei der Konstruktion des Vereins praktisch nicht in Frage kommen. Für Aufstellung einer Mustersatzung für rechtsfähige Vereine besteht kein Bedürfnis.

Anträge von rechtsfähigen Vereinen sind mir bis auf weiteres nach rechtskräftiger Entscheidung zur Einsicht vorzulegen.

betreffend die Wohnungsbauten dem Vorstand die Beschränkung auferlegt, daß er derartige Rechtsgeschäfte mit Angehörigen des Baugewerbes, die Verwaltungsmitglieder sind, nicht abschließen darf. Die Überlassung von Wohnungen darf nur zu angemessenen Preisen erfolgen.

Zu den wichtigsten Aufgaben des Vorstandes gehört es, dem Prüfer seine Tätigkeit durch Vorbereitung von Unterlagen, Zusammenstellung von Belegen und Mithilfe bei der Prüfung selbst zu erleichtern.

Die Aufgabe des Aufsichtsrats umfaßt neben der Überwachung der Tätigkeit des Vorstandes, also der Geschäftsführung, auch die Mitwirkung an Beratungen und Beschlüssen des Vorstandes. In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat werden die wichtigsten Geschäfte des Wohnungsunternehmens durchgesprochen. Zum Teil kann der Aufsichtsrat für solche Geschäfte auch selbständig Beschlüsse fassen [12]). Zu diesen Geschäften, die in gemeinsamer Sitzung beraten und beschlossen werden, gehören der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten, die Ausführung von Bauten, die Vergebung von Arbeiten, die Aufstellung der Grundsätze für Zuteilung und Nutzung der Wohnungen und die Berechnung der Nutzungsgebühren, die Aufnahme von Anleihen, die Aufstellung der Wirtschaftspläne, der Abschluß von Anstellungsverträgen, die Durchführung von Prozessen und die Vorbereitung der Vorlagen an die Generalversammlung betr. die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Der Aufsichtsrat wird gewählt von der Haupt-, Gesellschafter- oder Mitgliederversammlung (je nach Rechtsform des Unternehmens). Sie ist oberstes Organ des Unternehmens und kann Änderung der Satzung und Auflösung des Unternehmens beschließen. Sie beschließt ferner über den Prüfungsbericht, über den Jahresabschluß, die Gewinnverteilung bzw. Verlustdeckung und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

12. SONDERSTELLUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

Das Eigenkapital der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, d. h. Geschäftsguthaben, Stamm- bzw. Aktienkapital, Vermögen, Reserven, Rückstellungen und Gewinne, betrug Anfang 1937 ca. 790 Millionen RM. Das für die Ausführung der Bauten in Anspruch genommene Fremdkapital betrug ca. 5 940 Mill. RM, davon

12) Dötsch, a.a.O. S. 26.

5 370 Mill. RM in Form von Hypothekenschulden und Zwischenkrediten. Ein großer Teil dieses letzteren Betrages umfaßt die Darlehen, die die öffentliche Hand aus den Hauszinssteueraufkommen zu niedrigsten Zins- und Tilgungssätzen an die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgab. Eine Berücksichtigung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei Verteilung der Mittel aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer ergab sich schon zwangsläufig, da man andere Träger für den staatspolitisch erwünschten Kleinwohnungsbau nicht finden konnte, und außerdem die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einen beachtlichen Anteil am gesamten Wohnungsbau innehaben. So betrug der Anteil an den erstellten Wohnungen für das erste Halbjahr 1938 41,3% (im Vorjahr 34,9%), während auf die privaten Bauherren 54,6% (im Vorjahr 61,2%) entfielen [13]).

Bei der Überprüfung der Voraussetzungen für die Zuteilung der staatlichen Mittel kam man den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sehr entgegen. Im Zuge dieser Entwicklung werden die heute zur Verfügung stehenden Reichsmittel für den Kleinwohnungsbau ausdrücklich den Gemeinden und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorbehalten [14]). Die Bestimmungen über diese Vergebung lauten dahingehend, daß neben Ländern und Gemeinden auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zugelassen sind als unmittelbare Träger, d. h. zur Übernahme der Funktion der Beaufsichtigung und Überwachung des Siedlungswerks, der Planung und Vergebung der Arbeiten, und daß ihre Zulassung als mittelbare Träger, d. h. Übernahme der Errichtung der Siedlung, erleichtert wird. Die Bevorzugung des gemeinnützigen Wohnungswesens zeigt sich weiterhin in einer Reihe von Steuer- und Gebührenbefreiungen. Die erste, bereits vor 40 Jahren ergangene Steuerbefreiung ist die des Stempelsteuerrechts. Nach der Neufassung des Urkundensteuergesetzes vom 5. 5. 1936 sind alle von einem als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen oder von einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik getätigten Rechtsgeschäfte urkundensteuerfrei. Die als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen sind außerdem befreit von der Körperschaftsteuer, der Vermögensteuer und der Kapitalverkehrsteuer auf Grund der Steuergesetze vom 16. 10. 1934. Weitere Befreiungen liegen vor bei der Gebührenpflicht in der freiwilligen Gerichtsbarkeit und bei der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen nach der neuen Reichskostenordnung, außerdem bei der Ausfuhrförderungsabgabe und der Steuer zum Geldentwertungsausgleich (§ 27 der Gemeinnützig-

13) Frankfurter Zeitung Nr. 396 vom 6. Aug. 1938.

14) Werner-Meier: Sinn und Zweck der laufenden Aufsicht, in Deutscher Bauvereinskalender.

keitsverordnung). (Die beiden letzteren Vergünstigungen sind unbedeutend.) Ebenso sind die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von der Gewerbesteuer befreit.

Sonstige Bevorzugungen ergeben sich aus der Verordnung über die Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 20. 4. 1936, § 16, 4, wonach die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf Grund der §§ 23 und 24 der Gemeinnützigkeitsverordnung von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes befreit sind.

Diese Vorzugsstellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf den verschiedenen Rechts- und Verwaltungsgebieten gibt der Öffentlichkeit das Recht und die Pflicht einer starken Einwirkung und der Einschränkung der freien Selbstbestimmung im Sinne einer Leistungskontrolle und Stärkung der Unternehmen. Zur Sicherung dieser Leistungskontrolle und damit Erhaltung der beträchtlichen im gemeinnützigen Wohnungsbau investierten Werte hat das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor dem aller anderen wirtschaftlichen Unternehmen einen gewaltigen Ausbau erfahren. Die Entwicklung dieses Ausbaues und der heutige Stand des Prüfungswesens sollen im nachfolgenden aufgezeigt werden.

2. TEIL:

ENTWICKLUNG DES PRÜFUNGSWESENS DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

Bei der Betrachtung des Prüfungswesens der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aus der geschichtlichen Entwicklung heraus bildet das genossenschaftliche Prüfungswesen den Ausgangspunkt. Denn die Entwicklung des materiellen Inhalts der Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen war bis nach dem Kriege ziemlich gleichlaufend mit der Entwicklung des genossenschaftlichen Prüfungswesens. Dagegen verlief die Gestaltung der Prüfungsorganisation schon in den ersten Anfängen entsprechend der Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere der Baugenossenschaften, in anderer Richtung.

20. DAS GENOSSENSCHAFTLICHE PRÜFUNGSWESEN BIS 1889.

Die erste Baugenossenschaft Deutschlands wurde 1862 in Hamburg ins Leben gerufen. Weiteren Gründungen stellten sich große

Schwierigkeiten entgegen[15]). Außerdem fehlten noch die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen für die Unternehmungsform überhaupt, im besonderen aber für das Prüfungswesen. Auch der Erlaß des preußischen Gesetzes über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 23. 3. 1867, das 1869 auch im Gebiet des Norddeutschen Bundes und mit Abweichungen ebenfalls in den übrigen deutschen Ländern eingeführt wurde, brachte noch keine Prüfungspflicht, sondern regelte nur allgemein die Stellung der Genossenschaften. Dieses Gesetz sowie ein gesteigerter Wohnungsbedarf infolge der wirtschaftlichen Konjunktur nach dem Kriege 1870/71 gab aber zur weiteren Gründung von Baugenossenschaften Anlaß. 1871 bestanden 17, 1872 30 und 1873 53 Baugenossenschaften[16]). Von hier ab trat ein ständiger Rückgang bis 1889 auf 28 Baugesellschaften ein, der einmal auf den allgemeinen wirtschaftlichen Rückschlag, zum anderen auf die Gesetzgebung zurückzuführen war. Denn das Gesetz von 1867 kannte nur die unbeschränkte Haftpflicht, und dieses für den einzelnen beträchtliche Risiko verhinderte die zahlenmäßige Ausweitung der einzelnen Baugenossenschaften, so daß sie finanziell noch nicht genügend gestärkt der Krise zum Opfer fielen[17]). Andererseits aber mangelte es den Genossenschaften an Erfahrung, die durch eine ausreichende Prüfung hätte ersetzt werden müssen.

Die schon damals gebildeten genossenschaftlichen Verbände versuchten von sich aus die Einführung der Revision. So wurde bereits 1864 auf dem Verbandstag des Mittelrheinischen Verbandes die Forderung aufgestellt, daß von Seiten des Verbandes Revisoren bereitzuhalten seien, um die infolge der Vielzahl der Gründungen nicht ausbleibenden Fehlschläge und Mißerfolge durch eine Erweiterung der Prüfungstätigkeit zu verhindern. Schulze-Delitzsch vertrat gegenüber dem immer stärker werdenden Ruf nach einer gesetzlichen Prüfungspflicht die Ansicht, daß eine gesetzliche Prüfung dem Wesen der Genossenschaft, dem genossenschaftlichen Selbst-

15) Diese Schwierigkeiten, mit denen die Genossenschaften auf anderen Wirtschaftsgebieten nicht zu kämpfen hatten, lagen vor allem in der Besonderheit der Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft. Die große zu erstellende Leistung und das damit verbundene Risiko, die zeitlich weit auseinander liegende Leistung und Gegenleistung ließen nicht das für die Gründung notwendige Vertrauen aufkommen. Aber auch von außen her standen Hindernisse im Wege, so die durch die starke Ausdehnung der Industriestädte infolge der einsetzenden Industrialisierung Deutschlands rasch steigenden Grundstückspreise. Auch die Gemeindevertretungen, insonderheit die Vertreter der marxistischen Lehre, sträubten sich gegen die auftauchende Konkurrenz. (Zeitschrift für Wohnungswesen 1937, H. 4/5, S. 70.)

16) Der genossenschaftliche Gedanke und die Baugenossenschaftsbewegung, in Deutscher Bauvereinskalender 1934 S. 77.

17) Dötsch, a.a.O. S. 3.

hilfeprinzip, nicht entspreche. Erst als in der Öffentlichkeit infolge mehrfacher Zusammenbrüche von Genossenschaften in den Jahren um 1875 eine sehr weitgehende Kontrolle durch die Staats- und Kommunalbehörden gefordert wurde, mußte er sich mit der Pflichtprüfung, wie sie später in § 53 des Genossenschaftsgesetzes von 1889 vorgeschrieben wurde, einverstanden erklären [18]). Unter dem Druck des von der deutschkonservativen Partei im Reichstag eingebrachten Antrages, die Genossenschaften einer behördlichen Aufsicht zu unterstellen, wurde in den meisten genossenschaftlichen Verbänden bis 1882 die obligatorische Prüfung für die angeschlossenen Genossenschaften eingeführt, um somit dem erwähnten Antrag den Boden zu entziehen. Die meisten genossenschaftlichen Verbände besaßen also schon vor Erlaß des Genossenschaftsgesetzes von 1889 einen regelrechten Revisionsdienst, so daß für diese Verbände das Gesetz praktisch kaum Änderungen brachte. Auch der Umfang der Prüfung ging bereits über das rein Rechnerische hinaus [19]).

21. WEITERENTWICKLUNG DES PRÜFUNGSWESENS DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

Das Gesetz betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften von 1889 als vorläufiger Abschluß der genossenschaftsrechtlichen Entwicklung, die mit der Gründung der ersten Genossenschaften durch Raiffeisen und Schulze-Delitzsch ihren Anfang genommen hatte, regelte

1. die Stellung der einzelnen Genossenschaften im Rechtsleben, Verfassung und Rechtsbeziehungen, und brachte
2. Vorschriften über den Aufbau und den Aufgabenkreis der genossenschaftlichen Revisionsverbände.

Nunmehr setzte erst der eigentliche Aufschwung der Baugenossenschaften ein, da jetzt auch die beschränkte Haftpflicht gestattet war [20]). Die Entwicklung wurde gefördert durch das gleichzeitig veröffentlichte Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz, demzufolge ein Teil der aus den Beiträgen sich ergebenden Beträge in Grundstücken für den Arbeiterwohnstättenbau anzulegen war. Aus dieser Kapitalquelle konnten die Baugenossenschaften einen beträchtlichen Teil ihrer langfristigen Darlehen entnehmen. Auch die später gegründete Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen

18) R. Zirwas: Das genossenschaftliche Prüfungswesen, Berlin 1938 S. 3.
19) Frowein: Das Prüfungswesen der Kreditgenossenschaften, Barmen 1938 S. 45.
20) Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Bauvereinstag am 19. 10. 1912 in Düsseldorf.

bedeutete für die Baugenossenschaften eine wertvolle Unterstützung. Die Entwicklung führte bis 1914 zu einer Zahl von 1402 Baugenossenschaften [21]).

Hinsichtlich des gesamten genossenschaftlichen Prüfungswesens legte das Gesetz von 1889 die Revisionspflicht der Genossenschaften, die mindestens in jedem zweiten Jahr durch einen der Genossenschaft nicht angehörenden, sachverständigen Revisor zu prüfen waren, fest. Die Genossenschaftsverbände wurden als Revisionsverbände anerkannt durch die Bestimmung des § 54, der die Bestellung des Revisors durch den Genossenschaftsverband als Regelfall vorsah. In der Ausgestaltung der Prüfung war den Revisionsverbänden durch die Rahmenbestimmungen des § 53, wonach „die Einrichtungen der Genossenschaft und die Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung einer Prüfung zu unterwerfen sind", freie Hand gelassen worden. Für die freien, keinem Verband angehörenden Genossenschaften bestimmte das Gesetz die gerichtliche Revision. § 63 erläuterte die Einsichtsmöglichkeiten des Revisors.

In der weiteren Entwicklung des Genossenschaftswesens kam es auf den Verbandstagen und Genossenschaftstagen zu dauernden Besprechungen und Beratungen über das Prüfungswesen und zur Ausarbeitung von Grundsätzen für Organisation, Ziele, Aufgaben und Durchführung der Prüfung.

Im nachfolgenden soll nun gezeigt werden, wie sich unter Berücksichtigung dieser Entwicklung des genossenschaftlichen Prüfungswesens das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im einzelnen bis zu seiner heutigen Form herausgebildet hat.

210. DAS VERBANDSWESEN.

2100. Die Entwicklung der baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände bis zur Gemeinnützigkeitsverordnung.

Bei Erlaß des Genossenschaftsgesetzes im Jahre 1889 gab es noch keine baugenossenschaftlichen Verbände. Dazu war die Zahl der bestehenden Baugenossenschaften zu gering. 1890 bestanden 50 Baugenossenschaften, davon in Preußen 23. Diese Zahl der Baugenossenschaften erhöhte sich bis 1896 auf 165. Bis zu diesem Jahr

21) Feig-Meves führt in seiner Schrift „Die Wohnungsproduktion und ihre Regelung" an, daß die Gesamtzahl der bis zum Jahre 1909 von den Baugenossenschaften erstellten Häuser auf mindestens 16 000, die der Wohnungen auf mindestens 50 000, sich belaufen habe. Dazu kommen noch die Leistungen der Bauvereine anderer Rechtsformen, die Feig bis 1910 auf 10 000

schlossen sich die Baugenossenschaften größtenteils dem 1864 gegründeten Allgemeinen Verbande der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, dem heutigen Deutschen Genossenschaftsverband, an.

Als Unterverband dieses allgemeinen Verbandes bildete sich am 6. 6. 1896 der erste baugenossenschaftliche Prüfungsverband, der „Verband der Baugenossenschaften Deutschlands", Blumenthal in Hannover. Seine Gründung entsprang dem Bestreben, für die Baugenossenschaften eine Einrichtung zu schaffen, die einzig und allein für diese tätig war, die die Beratung und Betreuung und die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung nur der Baugenossenschaften übernehmen sollte. Weiterhin sollte dieser rein baugenossenschaftliche Prüfungsverband alle Baugenossenschaften Deutschlands, von denen sich schon einige vorher dem „Verband der Magazin-, Rohstoff-, Produktiv- und Baugenossenschaften" angeschlossen hatten, zusammenfassen. Er sollte der Förderung des baugenossenschaftlichen Gedankens dienen und der alleinige Vertreter der Baugenossenschaften gegenüber staatlichen oder sonstigen Stellen sein. Das Arbeitsgebiet war territorial nicht beschränkt. Zur Durchführung der vorerwähnten Aufgaben war die spätere Bildung von regionalen Unterverbänden vorgesehen.

Die Gründung eines zweiten Verbandes 1897, des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften, Berlin, vereitelte jedoch diese Absicht. Diese zweite Gründung erfolgte durch eine Gruppe von Baugenossenschaften, die nur im Eigentum der Genossenschaft verbleibende Mietwohnungen, aber keine ins Eigentum der Mitglieder übergehende Eigenheime bauten. Dieser Verband, der ebenfalls territorial nicht beschränkt war, gehörte aber nicht dem Allgemeinen Verband an.

Als weitere Unterverbände des Allgemeinen Verbandes wurden noch gegründet:

Verband Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften in Kiel, 1901;
Verband der Baugenossenschaften von Hessen-Nassau, Kassel, 1907;
Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen, Hannover, 1909.

Wohnungen schätzt, sodaß also bis dahin rund 60 000 Wohnungen von den gemeinnützigen Bauvereinen aller Rechtsformen geschaffen worden sind. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme und dem Jahresbedarf an Wohnungen ermittelt er einen Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am Kleinwohnungsbau in der Rheinprovinz von mehr als 20 %.

Neben diesen Verbänden entstanden bis zum Kriege noch 10 weitere Verbände, von denen der Revisionsverband der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine, Berlin, 1903, ebenfalls seinen Revisionsbezirk nicht begrenzt hatte.

Somit hatten drei Verbände, nämlich der Verband der Baugenossenschaften Deutschlands, der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften und der Revisionsverband der Beamtenvereine, Mitglieder in ganz Deutschland. Nur in den Ländern Bayern und Hessen übten ausschließlich die örtlichen Revisionsverbände die Revisionstätigkeit aus [22]).

1931 wurde der Name des Verbandes der Baugenossenschaften Deutschlands abgeändert in „Verband der Baugenossenschaften Mitteldeutschlands". Nach der gebietsmäßigen Neugliederung der Verbände 1934 wurde sein Tätigkeitsbereich begrenzt auf die Länder Thüringen, Anhalt und die Provinz Sachsen.

Aus dem „Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften" ging später der Reichsverband deutscher Baugenossenschaften hervor.

Die schon vor dem Kriege herrschende Vielgestaltigkeit des Verbandslebens wurde nach dem Kriege verstärkt durch die Gründung von drei weiteren konfessionell und gewerkschaftlich gefärbten Verbänden, ohne begrenzten Revisionsbezirk, die nunmehr alle neben den kleineren territorial abgegrenzt arbeitenden Prüfungsverbänden existierten [23]). Die vollkommene Freiheit in der Auswahl des Prüfungsverbandes war die Hauptursache dieser Zerrissenheit.

Hauptantriebskraft für die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach dem Kriege war die Wohnungsnot. Außerdem wurde die Entwicklung vorangetrieben durch die Zurverfügungstellung von öffentlichen Mitteln zur Förderung des Wohnungsbaus. Die Zahl der Baugenossenschaften stieg auf über 4000. Jedoch blieben die Nachteile der staatlichen Förderung nicht aus, und es zeigte sich die Einwirkung des krassen politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Verfalls der Nachkriegszeit. Man baute am Bedarf vorbei, d. h. man baute zunächst zu teuere Wohnungen, die von den minderbemittelten Schichten nicht ermietet werden

22) Weber: Die Neuorganisation des baugenossenschaftlichen Verbandswesen, in Deutscher Bauvereinskalender 1935, S. 78.

23) 1. Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften e. V. (Dewog-Revisionsvereinigung), Berlin, 1927.
2. Reichs-Baugenossenschaftsverband Deutscher Heimbau e. V., Berlin.
3. Revisionsverband gemeinnütziger Wohnungsbauvereinigungen, Köln.

konnten, oder man vermietete an Personen, deren Einkommen auch eine höhere Miete erlaubt hätte. Außerdem kam es zu Gründungen von Unternehmen, die sich in ihrer Geschäftsführung nur mehr vom Gewinnstreben leiten ließen. Sie trugen die Bezeichnung gemeinnützige Wohnungsunternehmen nur zwecks Erlangung der Reichszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln und um in den Genuß der für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geltenden Steuerermäßigungen zu kommen. In der allgemeinen politischen Zerrissenheit trat auch bei vielen Unternehmen die primäre sachliche Arbeit in den Hintergrund. Man versuchte, bestimmten Interessengruppen oder politischen Parteien dienstbar zu sein und zersplitterte sich dabei auch innerhalb der verbandsmäßigen Organisation der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Der sittliche Inhalt des gemeinnützigen Wohnungswesens war in Gefahr.

Dieser Entwicklung bot erst die Gemeinnützigkeitsverordnung Einhalt, die einen neuen Aufstieg des gemeinnützigen Wohnungswesens in qualitativer Hinsicht einleitete.

2101. Die Neuregelung des Verbandswesens durch die Gemeinnützigkeitsverordnung und das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

Die neueste Entwicklung nicht nur des Verbandswesens und des Prüfungswesens der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, sondern überhaupt des gesamten gemeinnützigen Wohnungswesens, wurde eingeleitet durch die Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. 12. 1930. Sie brachte zunächst einmal eine genaue Definition des Begriffes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, d. h. sie schuf Klarheit insofern, als nur dasjenige Unternehmen als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gilt, das auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung als solches anerkannt ist.

Weiterhin bestimmte § 14 der Gemeinnützigkeitsverordnung, daß das Wohnungsunternehmen einem Prüfungsverband angehören muß[24]). Somit war also für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere die Baugenossenschaften, der Verbandszwang eingeführt. Wenn sich ein Wohnungsunternehmen diesem Zwang entzog bzw. sich einem nicht zugelassenen Verbande (siehe folgenden Absatz) anschloß, wurde es **nicht** als gemeinnützig anerkannt.

24) § 14 GemVO: Das Wohnungsunternehmen muß einem Verband von Wohnungsunternehmen angehören, dem gemäß § 54 des Genossenschaftsgesetzes vom 20. 5. 1889 das Recht zur Bestellung eines Revisors verliehen ist; die oberste Landesbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Diese zur Sicherung der laufenden Beaufsichtigung erlassene Bestimmung besagte aber nicht, welche der bestehenden Revisionsverbände als Verband von Wohnungsunternehmen im Sinne des § 14 GemVO anzusehen war. In der 2. Verordnung zur Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 20. 3. 31 wurde dem Reichsarbeitsminister die Ermächtigung erteilt, diese in § 14 der GemVO erwähnten Verbände von Wohnungsunternehmen zu bestimmen [25]).

Somit war dem Reichsarbeitsminister die Möglichkeit gegeben, nur eine bestimmte, ausgewählte Anzahl von Prüfungsverbänden für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zuzulassen. In der Verordnung zur weiteren Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 22. 8. 1931 machte er von dieser Ermächtigung in Ziffer II Gebrauch [26]). Die in dieser Verordnung ausgesprochene Zulassung von 19 Verbänden wurde am 15. 2. 1933 in einer weiteren Verordnung um 2 Jahre verlängert.

Allein mit diesen Regelungen war das Grundübel des gemeinnützigen Wohnungswesens, nämlich das Vorhandensein von Verbänden, die ihr Arbeitsgebiet nicht auf einen abgegrenzten Gebietsteil Deutschlands beschränkt hatten, noch nicht beseitigt. Wenn auch jetzt für die Wohnungsunternehmen als Voraussetzung ihrer Anerkennung und damit der Erlangung der steuerlichen und sonstigen Vorteile die Zugehörigkeit zu einem dieser gesetzlich anerkannten Prüfungsverbände vorgeschrieben war, so war diese Regelung trotzdem noch sehr lückenhaft. Denn von der Vorschrift der Zugehörigkeit zu einem Prüfungsverbande waren zunächst einmal Ausnahmen zugelassen [27]). Außerdem waren alle bisherigen Prüfungsverbände zugelassen worden, also auch die kleineren Verbände mit geringerer Leistungsfähigkeit, mit nicht räumlich abgegrenzten Bezirken usw. Das Wohnungsunternehmen genügte der Vorschrift, wenn es sich irgend einem Verband anschloß, gleichgültig, wo er seinen Sitz hatte. Es konnte auch jederzeit die Zugehörigkeit kündigen und sich einem anderen, ihm angenehmeren Verband anschließen. Die Existenzfrage zwang also nach wie vor die Verbände, sich die Mit-

---

25) Art. 12 der 2. VO zur Ausführung der GemVO: „Verbände im Sinne des § 14 der Gemeinnützigkeitsverordnung sind nur solche Verbände, die von dem Reichsarbeitsminister im Einvernehmen mit den beteiligten obersten Landesbehörden zugelassen werden."

26) Ziffer II der VO zur weiteren Ausführung der GemVO: „Als Verbände im Sinne des § 14 der Gemeinnützigkeitsverordnung werden für die Zeit bis zum 31. 3. 33 folgende Verbände zugelassen: 19 Verbände (siehe Anlage I). Die Regelung für die Zeit nach dem 31. 3. 33 behalte ich mir vor."

27) Hier war hauptsächlich der Fall angenommen, daß ein gut fundiertes Wohnungsunternehmen von dem zuständigen Revisionsverband unberechtigt abgelehnt wurde und die anderen zugelassenen Verbände sich dieser Haltung anschlossen.

gliedschaft der ihnen angeschlossenen Wohnungsunternehmen zu erhalten. Dieses Bestreben war mit der Tätigkeit und Aufgabe eines gesetzlichen Prüfungsverbandes unvereinbar. Notwendig war also vor allem eine bezirkliche Trennung der Prüfungsverbände, wonach jeder einzelne für das ihm zugewiesene Gebiet allein zuständig sein sollte. Erst der nationalsozialistische Staat brachte diese Regelung, die das gesamte gemeinnützige Wohnungswesen von den ihm noch anhaftenden Fehlern reinigte und die Leistungsfähigkeit sowohl der Prüfungsverbände als auch der Wohnungsunternehmen entsprechend steigerte.

Das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934 brachte neben Bestimmungen über Maßnahmen zur Sicherung der Gemeinnützigkeit und über Anerkennung auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung als wesentlichste Bestimmung die Änderung und Neueinteilung des gesamten Verbandswesen.

Dieses Gesetz bestimmte in § 1, daß die Verbände, welchen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach § 14 der GemVO angehören müssen, vom Reichsarbeitsminister nach Anhörung der obersten Landesbehörden bestimmt bzw. zugelassen werden. Außerdem kann der Reichsarbeitsminister diese Zulassung wieder aufheben, so daß also dann für ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen die Mitgliedschaft bei einem solchen Verband nicht den Ansprüchen des § 14 genügt. Es muß also entweder bei einem anderen zugelassenen Verband die Mitgliedschaft erwerben, oder es wird ihm die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen entzogen, so daß es nicht mehr die Vorteile eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens in Anspruch nehmen kann. Als Unternehmen bleibt dieses Wohnungsunternehmen selbstverständlich rechtswirksam bestehen. Die in § 14, 2 der GemVO festgelegte Ausnahmebestimmung bleibt in Kraft.

§ 1, 2 ermächtigt den Reichsarbeitsminister, bestehende und auf Grund der oben angeführten Verordnung vom 20. 3. 1931 zugelassene Verbände aufzulösen, die Vermögensverwendung zu regeln und die Mitglieder dieser Verbände rechtswirksam auf einen anderen Verband zu überführen.

Die wichtigste Vorschrift ist in § 2 enthalten, wonach für jeden zugelassenen Verband ein örtlich begrenzter Gebietsteil des Deutschen Reiches bestimmt wird. Somit erhält jeder Verband eine genügende Anzahl von Mitgliedern und ist wirtschaftlich gesichert. Außerdem ist eine bessere Zusammenarbeit zwischen Verband und Mitglied durch die räumliche Begrenzung gewährleistet. Das Wohnungsunternehmen kann sich nun nicht mehr, wie bisher, seinen Verband auswählen.

Auf Grund dieser Ermächtigung des § 1 erfolgte die Neueinteilung der Revisionsbezirke, die auf 12 beschränkt wurde[28]). Für jeden Bezirk war nur mehr ein Verband allein zuständig.

Von den vom Reichsarbeitsminister auf Grund der Verordnung vom 22. 8. 1931 zugelassenen Verbänden hatten sich in der Zwischenzeit bereits zwei aufgelöst. Nunmehr lösten sich weitere vier Verbände auf und zwei Verbände schlossen sich zu einem neuen Verband zusammen. Die Mitglieder der aufgelösten Verbände wurden je nach dem Bezirk auf die anderen Verbände übergeführt.

Die bezirkliche Regelung und Eingliederung der Wohnungsunternehmen wurde bis 1. 1. 1935 abgeschlossen. Die für diesen Zeitpunkt hinfällig werdenden Regelungen des Artikels 12 der VO vom 20. 3. 1931 und der Ziffer II der VO vom 22. 8. 1931 wurden durch die 3. Verordnung zur Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung außer Kraft gesetzt.

Damit war endgültig die verbandsmäßige Organisation der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgeschlossen.

Diese folgerichtige Entwicklung des Verbandswesens im gemeinnützigen Wohnungswesen, vor allem der bereits mit der Gemeinnützigkeitsverordnung eingeführte Verbandszwang wurde durch das neue Genossenschaftsgesetz vom 30. 10. 1934 anerkannt und auf alle Genossenschaften übertragen.

2102. AUFGABE UND ORGANISATION DER VERBÄNDE.

Die Neuorganisation des Verbandswesens im gemeinnützigen Wohnungswesen war erfolgt, weil man die Notwendigkeit der Verstärkung der laufenden Aufsicht zur Wahrung einer wirklichen Gemeinnützigkeit der Wohnungsunternehmen erkannt hatte. Denn den Verbänden oblag neben der Wahrnehmung der Interessen und der Unterhaltung gegenseitiger Geschäftsbeziehungen der Mitglieder vor allem deren P r ü f u n g. In Anbetracht der Sonderstellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und des hohen, in ihren Wohnbauten investierten Kapitals breitester Volksschichten mußte ihre Existenz unbedingt gesichert und weiter ausgebaut werden. Das war die Aufgabe der Verbände, zu deren Durchführung die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes von 1889, der Gemeinnützigkeitsverordnung und des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934 dienten.

Nach § 14 der Gemeinnützigkeitsverordnung hat der Verband

28) Siehe Anlage II.

alle ihm angeschlossenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu prüfen. Hierzu tritt noch die Prüfung aller nicht gemeinnützigen Baugenossenschaften, denen auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes vom 30. 10. 1934 die Mitgliedschaft bei einem genossenschaftlichen Prüfungsverband ebenfalls zur Pflicht gemacht ist. Für alle diese Wohnungsunternehmen, sowohl die gemeinnützigen als auch die nicht gemeinnützigen, gelten die Prüfungsbestimmungen des Genossenschaftsgesetzes in §§ 53 ff. Für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen treten hierzu die Bestimmungen des § 20 der Gemeinnützigkeitsverordnung einschließlich Ausführungsbestimmungen. Zur Tätigkeit der Verbände gehört außerdem die Wahrnehmung der Interessen der ihnen angeschlossenen Mitglieder, d. h. die Ausübung einer Treuhänderfunktion. Im Gegensatz zu der Tätigkeit eines Wirtschaftsprüfers oder einer Treuhandgesellschaft ist das Tätigkeitsgebiet der Verbände wesentlich umfassender und bedeutungsvoller. Es handelt sich nicht nur um die Feststellung von vorhandenen Mängeln und deren Beseitigung, sondern auch um vorbeugende Maßnahmen, laufende Beratung und Betreuung, Austausch von Erfahrungen, die Überwachung der Befolgung der Anordnungen auf Grund der Prüfung. Mit Hilfe der den Prüfungsverbänden gesetzlich gewährten Machtbefugnisse sind dieselben befähigt, diese Aufgaben restlos zu erfüllen.

Zur Durchführung der Prüfung bedienen sich die Verbände der von ihnen angestellten Prüfer.

Mitglieder der Prüfungsverbände sind, wie oben bereits erwähnt, gemeinnützige Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen und nicht gemeinnützige Baugenossenschaften, die im Arbeitsbezirk des Verbandes ihren Sitz haben.

Die Organe des Verbandes, der in die Rechtsform des eingetragenen Vereins gekleidet ist, sind: der Verbandsführer, der Beirat und die Mitgliederversammlung. Vorstand des Verbandes im Sinne von § 26 BGB ist der Verbandsführer, der im Einvernehmen mit der Mitgliederversammlung von dem Reichsverbandsleiter, dem Vorstand der Spitzenorganisation, bestellt oder abberufen wird. Er hat die Geschäfte des Verbandes nach der Satzung und einem im Benehmen mit dem Hauptverband alljährlich aufgestellten Haushaltsplan zu führen.

Der Beirat setzt sich zusammen aus mindestens 5, höchstens 9 Mitgliedern aus dem Kreise der Leiter der angeschlossenen Wohnungsunternehmen. Zu den Sitzungen dieses Beirates ist der Reichsverbandsleiter einzuladen. Der Beirat genehmigt die Jahresrechnung und entlastet den Verbandsführer, übt aber sonst nur eine Gutachtertätigkeit aus.

Die Mitgliederversammlung nimmt den Geschäfts- und Prüfungsbericht entgegen, kann Satzungsänderungen vornehmen und über die Auflösung des Verbandes entscheiden, letzteres aber nur mit Zustimmung des zuständigen Reichsministers.

211. DIE SPITZENVERBANDSORGANISATION.

2110. Die Entwicklung zum Reichsverband.

Das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen schuf auch innerhalb der Spitzenorganisation der Prüfungsverbände im gemeinnützigen Wohnungswesen Klarheit.

Um die Jahrhundertwende, dem Zeitpunkt der Gründungen der baugenossenschaftlichen Verbände, standen diese Verbände ohne jede Verbindung miteinander. Erst 1906 traten Vertreter der deutschen Baugenossenschaftsverbände zusammen, um einige die Verbände interessierende Fragen zu besprechen. Die Konferenzen wiederholten sich fast jährlich bis 1917. Nach dem Kriege führte die schnelle Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnungswesens zu der 1920 gebildeten Vereinigung Deutscher Baugenossenschaftsverbände, die aber in der Inflation mangels finanzieller Unterstützung durch die Verbände ihre Tätigkeit einstellen mußte. Am 21. Juli 1924 wurde dann in Erfurt der „Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften e.V." gegründet. Auch dieser Verband umfaßte nicht sämtliche baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände und damit auch nicht sämtliche gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Erst auf Grund des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934 wurde der Hauptverband Deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. gegründet, dem die neugebildeten 12 Prüfungsverbände angehören müssen. Die Zugehörigkeit zu einem anderen genossenschaftlichen Spitzenverband ist ihnen untersagt, dagegen nicht die Zugehörigkeit zu irgendwelchen anderen Vereinigungen oder Vereinen[29]).

Nach § 5 des Gesetzes ist der zuständige Reichsminister befugt, Beschlüsse der an sich satzungsmäßig zuständigen Organe des Hauptverbandes sowie der angeschlossenen Einzelverbände durch Anordnungen zu ersetzen. Von diesem Recht machte der Reichsarbeitsminister Gebrauch, indem er sowohl für den Hauptverband als auch für die angeschlossenen Verbände Satzungen, die bei den

29) § 1, 3 des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

12 Prüfungsverbänden gleichlautend sind, verordnete und die Eintragung veranlaßte.

An die Stelle dieses durch Erlaß des damals zuständigen Reichswirtschaftsministers vom 4. 9. 1934 als Gesamtverband bestimmten Hauptverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. ist am 9. März 1938 als Rechtsnachfolger der Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e.V. getreten, und zwar mit der Eintragung in das Vereinsregister des Amtsgerichtes Berlin. Seine Satzung wurde ebenfalls wie die vom Hauptverband vom Reichsarbeitsminister auf Grund des Gesetzes vom 26. 3. 1934 am 28. Februar 1938 festgelegt.

2111. Aufgabe und Organisation des Reichsverbandes.

Für den neuen Reichsverband gelten dieselben Grundlagen wie für den ehemaligen Hauptverband, nämlich die Gemeinnützigkeitsverordnung und das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934 [30]).

Der Reichsverband hat den Zweck [31])

a) alle im gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungswesen tätigen Kräfte zusammenzufassen und ihre Zusammenarbeit im Sinne der Wohnungs- und Siedlungspolitik des Reiches sicherzustellen, namentlich die Bestrebungen zur Verbindung minderbemittelter Volksgenossen mit dem heimatlichen Boden und zur Schaffung einwandfreier Wohnungen und Heimstätten zu fördern;

b) für das Prüfungswesen der Mitglieder Richtlinien aufzustellen und ihre Durchführung zu überwachen;

c) die Mitglieder in allen Fragen des Wohnungs- und Siedlungswesens zu beraten, ihre allgemeinen Belange wahrzunehmen und zu fördern.

Die zur Erreichung des Verbandszweckes im einzelnen erforderlichen Maßnahmen bestimmt der Reichsverbandsleiter.

Der Reichsverband verfolgt ausschließlich gemeinnützige Ziele. Sein Zweck ist nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet.

---

30) § 1 der Satzung des Reichsverbandes: Der Verband führt den Namen „Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V." und hat seinen Sitz in Berlin. Er ist in das Vereinsregister des Amtsgerichts Berlin eingetragen. Der Reichsverband ist der Gesamtverband der Verbände im Sinne der GemVO vom 1. 12. 30 und der §§ 1—5 des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 34 und der diesen Verbänden angeschlossenen Wohnungsunternehmen.

31) Satzung des Reichsverbandes des Deutschen Gemeinnützigen Wohnungswesens e. V., Berlin.

Die Mitglieder des Reichsverbandes erfassen einen größeren Kreis als der bisherige Hauptverband. Diesem waren auf Grund der nach § 5 des Gesetzes vom 26. 3. 1934 vom Reichsarbeitsminister festgesetzten Satzung als unmittelbare Mitglieder angeschlossen die 12 Prüfungsverbände, außerdem mit Zustimmung des zuständigen Reichsministers auch andere Verbände von Wohnungsunternehmen, Körperschaften und Einrichtungen, die das gemeinnützige Wohnungswesen fördern. Dem Reichsverband gehören nunmehr neben diesen Verbänden — und wie bisher auch als mittelbare Mitglieder die diesen Verbänden angeschlossenen Wohnungsunternehmen — als unmittelbare Mitglieder die deutschen Heimstätten an, die als Organe der staatlichen Siedlungspolitik anerkannt sind[32]). Der Hauptverband u n d der Reichsverband der deutschen Heimstätten bestehen also nicht mehr. Außerdem gehören weiterhin dem Reichsverband auch die Einrichtungen und Körperschaften an, die dem gemeinnützigen Wohnungswesen dienen. Damit sind sämtliche Kräfte innerhalb des gesamten gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungswesens zu einer breiten Front zusammengefügt. Diese Front wurde noch verbreitert durch den 13. Prüfungsverband, der das Gebiet der Ostmark umfaßt. Die mittelbaren Mitglieder, also die den Prüfungsverbänden angeschlossenen Wohnungsunternehmen, sind mit der Aufnahme des Prüfungsverbandes in den Reichsverband Mitglieder desselben geworden, d. h. bei neugegründeten Wohnungsunternehmen erwerben sie die mittelbare Mitgliedschaft durch Aufnahme in den Prüfungsverband.

Neben der einheitlichen Zusammenfassung und allgemeinen Förderung des gemeinnützigen Wohnungswesens ist es die Aufgabe des Reichsverbandes, für das Prüfungswesen Richtlinien aufzustellen und deren Durchführung zu überwachen. In dem Gesetz vom 26. 3. 1934 war diese Überwachungstätigkeit noch nicht vorgesehen.

Der Reichsverband kann die Prüfungsberichte der Verbände anfordern. Zur Sicherung einer geordneten Prüfungstätigkeit der Verbände ist dem Reichsverband das Recht der Mitwirkung bei Aufstellung der Haushaltpläne der Verbände eingeräumt. Hierbei kann der Reichsverbandsleiter die zur Sicherung der Erreichung des Verbandszweckes erforderlichen Ergänzungen des Haushalts verlangen. Der Reichsverband kann Anordnungen zur Abstellung von bei Prüfungen festgestellten Mängeln, allerdings im Benehmen mit dem zuständigen Prüfungsverband, treffen, denen das Mitglied nachkommen muß. Zum Zwecke der Überwachung seiner Anordnungen, insbesondere der aufgestellten Prüfungsrichtlinien, kann

32) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 6, 1938, S. 97.

der Reichsverband bei den Prüfungsverbänden und mit Zustimmung der Anerkennungsbehörde bei den angeschlossenen Wohnungsunternehmen die erforderlichen Feststellungen treffen, insbesondere auch Nachprüfungen veranlassen.

Der Führer des Reichsverbandes ist der Reichsverbandsleiter. Ihm obliegt neben der Durchführung der oben erwähnten Aufgaben die Führung der Geschäfte des Reichsverbandes nach der Satzung und nach dem Jahreshaushalt, der im Einvernehmen mit dem Verwaltungsrat aufgestellt wird. Der Reichsverbandsleiter ist Vorstand des Reichsverbandes im Sinne des § 26 BGB.

Als beratendes Organ steht ihm zur Seite der Verwaltungsrat, der vom Reichsarbeitsminister ernannt wird. Besondere Beschlußbefugnis hat dieser Verwaltungsrat nicht.

Diese Beschlußbefugnis hat die Mitgliederversammlung des Reichsverbandes, in der jeder Prüfungsverband zwei Stimmen besitzt.

212. DER GENOSSENSCHAFTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFER.

Das Gesetz zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes vom 30. 10. 1934 brachte neben den Neuregelungen, die zum großen Teil bereits schon von der Praxis verwirklicht, im gemeinnützigen Wohnungswesen schon lange eingeführt und darüber hinaus auch schon weiter entwickelt waren, die Einführung des genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfers (§ 63 b Abs. 5). Dieser genossenschaftliche Wirtschaftsprüfer ist von jedem Prüfungsverband zur Unterstützung des Verbandsführers in der Prüfungstätigkeit anzustellen. Er soll nicht an die Stelle der bisherigen Verbandsprüfer treten, sondern er soll insbesondere die Prüfer und die Prüfungsberichte überwachen. Durch diese Vorschrift soll eine qualitative Gleichstellung der genossenschaftlichen Prüfung mit der Prüfung in der übrigen Wirtschaft erreicht werden [33]).

Diese Vorschrift wurde allerdings nicht sofort eingeführt, da noch die Durchführungsbestimmungen fehlten. Der Hauptverband bereitete diese Bestimmungen über die Prüfung zum genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer, über seine Bestellung und über die Übergangszeit vor.

Am 7. 7. 1936 erließ der Reichswirtschaftsminister im Einvernehmen mit dem Reichsjustizminister die Verordnung über öffentlich bestellte Wirtschaftsprüfer im Genossenschaftswesen (RGBl. I

33) Zeitschrift für Wohnungswesen, 1936, Heft 15, S. 293.

S. 559), die die Bestimmungen für die Zulassung, die Prüfung und die Übergangszeit brachte.

Die Frage, ob es erforderlich sei, für das Genossenschaftswesen einen besonderen Prüfer herauszubilden, wurde häufig diskutiert. Man bestritt die Notwendigkeit insofern, als doch keine Unterschiede wesentlicher Art zwischen einer genossenschaftlichen und einer nichtgenossenschaftlichen Prüfung vorhanden seien. Man befürchtete für die Qualität der Prüfung auf Grund der Disharmonie zwischen erweiterter Verantwortung des genossenschaftlichen Prüfers einerseits und der mangelnden Freiberuflichkeit und Selbständigkeit desselben andererseits. Dagegen ist zu sagen, daß allein auf Grund der Tatsache, daß die Prüfung der vielen kleinen Genossenschaften nur durch Verbände, nicht aber durch einen öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer rein finanziell möglich ist, die Zulassung öffentlich bestellter Wirtschaftsprüfer zur Prüfung von Genossenschaften nicht angängig ist. Mit Recht befürchteten aber die Genossenschaften außerdem, daß die Prüfung der Genossenschaften durch öffentlich bestellte Wirtschaftsprüfer eine unbegründete qualitative Herabsetzung der genossenschaftlichen Prüfung bedeuten würde.

Der Gesetzgeber selbst äußerte sich zugunsten der Genossenschaften [33a]). „Die genossenschaftliche Prüfung ist, anders als die aktienrechtliche Prüfung, keine bloße Bilanzprüfung, sondern erstreckt sich auf die gesamten Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Es ist also nicht wie im Aktienrecht erforderlich oder genügend, den Jahresabschluß einer Prüfung zu unterziehen. Vielmehr ist die Prüfung über das ganze Jahr zu verteilen und dabei die letzte vorliegende Bilanz zu prüfen, als auch die Geschäfsführung, auch soweit sie in die Zeit nach dem Bilanzstichtage fällt, einer Nachprüfung zu unterwerfen."

Außerdem ist die Tätigkeit des genossenschaftlichen Prüfers viel enger mit dem revidierten Betrieb verknüpft, als es bei einem selbständigen Wirtschaftsprüfer der Fall sein kann. Im übrigen kann Genossenschaften nur der prüfen, der mit den Eigenarten und Besonderheiten des Genossenschaftswesens und seiner Prüfung besonders gut vertraut ist.

Alle ein deutches Prüfungswesen fordernden Vereinheitlichungsbestrebungen in personeller Hinsicht sind also ebenso wie in materieller Hinsicht, wie später noch gezeigt werden soll, abzulehnen.

Zwar besitzt die Prüfung im gemeinnützigen Wohnungswesen, mehr noch die genossenschaftliche Prüfung, manches Gemeinsame mit der aktienrechtlichen Pflichtprüfung. Die Verschiedenheit beider Prüfungsgebiete ist jedoch deshalb so groß, weil im gemeinnützigen

33a) Deutscher Reichsanzeiger vom 1. 2. 1934.

Wohnungswesen der Begriff der Prüfung im Sinne einer Jahresabschlußprüfung vollkommen gesprengt ist und zu einer Betreuungsprüfung, einer laufenden Aufsicht, ausgestaltet wurde, die dem Wesen und dem Aufbau eines gemeinnützigen Unternehmens vollkommen entspricht[34]).

213. DIE PRÜFUNG.

Mit dem Ausbau der eigentlichen Prüfung, deren Umfang und Art der Ausführung in dem Genossenschaftsgesetz von 1889 nur sehr allgemein umschrieben waren, befaßten sich die bereits vor der Gründung des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften alljährlich abgehaltenen Konferenzen von Vertretern der Baugenossenschaftsverbände. Sie beschäftigten sich immer wieder, neben anderen Fragen, mit der baugenossenschaftlichen Verbandsprüfung, so vor allem auf der 8. Konferenz am 25. 4. 1914 in Berlin. Auch bei den Tagungen des Hauptverbandes stand die Prüfungsfrage immer im Vordergrund. Ab 1927 wurden regelmäßige Revisorenkonferenzen eingeführt, die die Ausbildung der Revisoren und die Herausarbeitung der Ziele und Aufgaben der Verbandsprüfung stark vorantrieben (Köln 1927, Stuttgart 1929, Berlin 1931). Diese Revisorenkonferenzen führten zu einer Vereinheitlichung der Vorschriften der Verbandsprüfung durch Festlegung einheitlicher Grundsätze durch den Hauptverband im Gegensatz zu der bisherigen, auf der Verschiedenheit der Vorschriften der einzelnen Verbände beruhenden Vielseitigkeit.

Auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Prüfungsrechts wurden die ersten gesetzlichen Grundlagen durch die Verordnung über die Bilanzierung von Genossenschaften vom 30. Mai 1933 geschaffen. Diese Verordnung umschrieb mit ihren Bestimmungen über die Bewertungsgrundsätze, Gliederungsvorschriften usw. vor allem den materiellen Inhalt der bei der Prüfung zu erfüllenden Aufgaben.

Die Neugestaltung des genossenschaftlichen Prüfungsrechts erfolgte durch das Gesetz zur Abänderung des Genossenschaftsgesetzes vom 30. 10. 1934.

Diese Vorschriften sind auf Grund der Gemeinnützigkeitsver-

34) Auch die Aufgabe der rein genossenschaftlichen Prüfung liegt nicht hauptsächlich, wie R. Conrad in dem Aufsatz „Genossenschaftliche und aktienrechtliche Pflichtprüfung" (Der Wirtschaftstreuhänder, 1936 Heft 1 S. 8) aus der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes (§ 63 b) schließen will, in der reinen Prüfungstätigkeit, sondern umfaßt als ebenso wichtig die Auswertung des Prüfungsergebnisses und die Sicherstellung eines ausreichenden Prüfungserfolges.

ordnung die Grundlagen für das Prüfungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Dazu treten mit ihren Bestimmungen über die Prüfung die Gemeinnützigkeitsverordnung und ihre Ausführungsverordnung und das Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Diese Bestimmungen werden ergänzt durch die Satzungen der Verbände und des Reichsverbandes, soweit sie diese Prüfungsbestimmungen noch überschreiten.

Für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der G.m.b.H., A.-G. oder des e.V. gab es über die Prüfung keinerlei gesetzliche Vorschriften. Für sie galten die gleichen Prüfungsbestimmungen wie für die Genossenschaften, sobald sie sich einem Verband anschlossen bzw. nach Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung anschließen mußten.

Auch das Aktienrecht kannte ursprünglich nur die pflichtmäßige Prüfung des Gründungsvorganges. Die Aktienrechtsnovelle vom 19. 9. 1931 unterwarf die Aktiengesellschaften einer jährlichen Prüfung (§ 262 a). Jedoch auf Grund von Art. 4 der ersten Durchführungsverordnung vom 15. 12. 1931 wurden die Aktiengesellschaften, soweit sie als gemeinnützig anerkannt waren, von der Anwendbarkeit dieser Prüfungsbestimmungen ausgeschlossen, um eine Doppelbelastung hinsichtlich der Prüfung zu vermeiden. Auch nach Erlaß des neuen Aktiengesetzes sind die gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaften von der vorgeschriebenen Jahresabschlußprüfung in der 1. Durchführungsverordnung zum Aktiengesetz vom 29. 9. 1937 freigestellt worden. An die Stelle der bisherigen Bilanzierungsvorschriften für Aktiengesellschaften traten mit Wirkung vom 1. 10. 1937 neue Vorschriften, die allerdings von dem vom Hauptverband vorgeschriebenen Jahresabschlußvordruck nur geringfügig abweichen.

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, deren Geschäftsanteile oder Aktien sich nicht überwiegend in Händen einer öffentlichrechtlichen Körperschaft (Gemeinde, Gemeindeverband) befinden, sind ebenfalls von der besonderen Prüfungspflicht als Wirtschaftsbetriebe der öffentlichen Hand, nach der 3. Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. 10. 1931, 5. Teil, Kap. 8 ausgenommen auf Grund des § 6 des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934. Unklarheiten bestehen hinsichtlich des Reichsgesetzes über das Kreditwesen. Grundsätzlich sind gemeinnützige Wohnungsunternehmen von der Beaufsichtigung ausgenommen, soweit sie keine Kreditgeschäfte im Sinne des Kreditgesetzes tätigen.

22. DAS GESETZ ZUR SICHERUNG DER GEMEINNÜTZIGKEIT VOM 14. 7. 1933. BEREINIGUNG UND GLEICHSCHALTUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWESENS.

Während des Tiefpunktes der wirtschaftlichen Krise 1932 und auch noch nach der nationalsozialistischen Revolution zeigten sich Mißstände innerhalb des gemeinnützigen Wohnungswesens.

Es zeigte sich bei einzelnen Wohnungsunternehmen, daß einerseits im Verhältnis zum Umfang des Unternehmens ein zu großer Ausbau des Verwaltungsapparates erfolgt war, oder auch leitende Angestellte im Vergleich zu etwa gleichstehenden Reichsbeamten nach den Besoldungssätzen zu hoch bezahlt wurden. Beide Fälle kamen auch gleichzeitig vor.

Außerdem war festzustellen, daß bei Leitern einzelner Wohnungsunternehmen nach ihrer eigenen Entwicklung und Einstellung nicht die Garantie dafür geboten war, daß sie die Vermögensmassen der Unternehmen, die zum großen Teil aus öffentlichen Darlehen und Steuerbefreiungen stammen, nicht ihrer Zweckbestimmung entsprechend verwalteten.

Die hier erforderlichen Änderungen konnten nicht ohne Zwangsmaßnahmen vonstatten gehen, für die die Gemeinnützigkeitsverordnung nicht die genügende Rechtsgrundlage abgab. Sie erlaubte zwar ein staatliches Eingreifen gegen Mißstände, soweit dies nach Maßgabe des geltenden Privatrechts möglich war, allein sie bot keine Handhabe, um mit Rechtswirksamkeit für und gegen das Wohnungsunternehmen auf dem Gebiet der Personalangelegenheiten Rechtshandlungen vorzunehmen, die erforderlich waren, um das Unternehmen von unwirtschaftlichen Verpflichtungen und unfähigen Leitern zu befreien, solange es nicht selbst diese Maßnahme einleitete oder genehmigte.

Das Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit vom 14. 7. 1933 schuf die Grundlage für die von der Reichsregierung und den Landesregierungen zu ergreifenden Maßnahmen, die nur solange in Kraft bleiben sollten, als es zur Bereinigung und zur Gleichschaltung des gemeinnützigen Wohnungswesens notwendig war. Die näheren Bestimmungen besagten, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die Verbände und Vereinigungen solcher Verbände im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung einer besonderen Überprüfung unterliegen. Daneben blieb natürlich die laufende Aufsicht nach § 20 der Gemeinnützigkeitsverordnung bestehen [35]).

Die Möglichkeit der Überprüfung wurde grundsätzlich so ge-

35) Pfundtner-Neubert: Das neue Deutsche Reichsrecht. IV. g. 1.

schaffen, daß die Wohnungsunternehmen nach Maßgabe des vorliegenden oder bekanntwerdenden Materials überprüft werden konnten.

Die zur Überprüfung berechtigten Stellen, die obersten Landesbehörden bzw. ihre Beauftragten, konnten [36])

„alle Maßnahmen im Sinne des § 20 der Gemeinnützigkeitsverordnung treffen,

die Einberufung der Organe verlangen bzw. die Einberufung selbst vornehmen, an den Sitzungen teilnehmen und Anträge stellen,

Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer, Prokuristen und Mitglieder des Aufsichtsrats oder Verwaltungsrats abberufen, erforderlichenfalls alle diese Personen bestellen, Prokura erteilen,

Dienstverträge mit diesen Personen kündigen, wenn es die Wirtschaftlichkeit nach § 12 der Gemeinnützigkeitsverordnung erforderte oder diese Personen politisch unzuverlässig waren."

Ein Entschädigungsanspruch auf Grund dieser Maßnahmen war nicht gegeben.

Diese Bestimmungen traten, wie im Gesetz vorgesehen, am 31. 3. 1934 außer Kraft. Um aber zu verhindern, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bzw. die Generalversammlungen die zahlreichen Maßnahmen, die zur wirtschaftlichen, politischen und personellen Bereinigung der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände von den zuständigen Behörden getroffen worden waren, wieder aufheben können, bestimmte § 7 des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vom 26. 3. 1934, daß derartige Maßnahmen nur unter Zustimmung der Behörde, unter Beachtung der Satzungen, wieder aufgehoben werden können. Beschlüsse ohne Zustimmung der Behörde, z. B. Abberufung, Entlassung, Bestellung von Vorstandsmitgliedern usw., sind nichtig.

---

36) § 3 des Gesetzes zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. 7. 1933, RGBl. I S. 484.

3. TEIL:

DAS PRÜFUNGSWESEN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN SEINER HEUTIGEN GESTALT.

Es wäre falsch, wollte man bei der Behandlung des Prüfungswesens der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nur die Tätigkeit des Prüfers, die Prüfung im engsten Sinne also, einer Betrachtung unterziehen. Das wäre vielleicht möglich bei der aktienrechtlichen Prüfung. Allein im gemeinnützigen Wohnungswesen muß dieser Begriff des Prüfungswesens viel umfassender gesehen werden. Das Prüfungswesen umschließt die gesamte Betreuung, die dem Wohnungsunternehmen von dem Augenblick seiner Entstehung an zuteil wird.

Den zeitlich immer am Beginn stehenden und auch zeitlich begrenzten Teil des Prüfungswesens stellt das Anerkennungsverfahren dar, auf Grund dessen das Wohnungsunternehmen als gemeinnützig anerkannt wird. Nach der Anerkennung unterliegt es der laufenden Aufsicht, zu deren Durchführung als wichtigstes Hilfsmittel die Prüfung dient.

30. ANERKENNUNG ALS GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

Die Bestimmungen für die Anerkennung von Wohnungsunternehmen als „gemeinnützige" sind gesetzlich festgelegt, und zwar in der Gemeinnützigkeitsverordnung, den zu ihr ergangenen Ausführungsbestimmungen sowie in den im Zusammenhang mit der Gemeinnützigkeitsverordnung zur Ergänzung derselben ergangenen Rechtsverordnungen und Gesetze.

Diese gesezlichen Bestimmungen legen zunächst einmal die von den Wohnungsunternehmen zu erfüllenden Voraussetzungen zur Erlangung der Anerkennung fest.

300. VORAUSSETZUNGEN.

Diese Voraussetzungen sind zu trennen in tatsächliche und formale [37]). Die tatsächlichen Voraussetzungen umfassen alle den eigentlichen Begriff der Gemeinnützigkeit und damit den besonderen Grundzug der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sichern-

37) Werner-Meier: Das gemeinnützige Wohnungswesen im Dritten Reich, in Bauvereins-Kalender 1937.

den Erfordernisse. Diese Voraussetzungen sichern einmal die unentbehrliche Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und erstreben außerdem die unerläßliche soziale Einstellung der Geschäftsgebarung. Im nachfolgenden sind sie kurz erläutert:

1. Das Wohnungsunternehmen darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen (§ 4 GemVO). Diese Vorschrift will erreichen, daß nicht die sich gegenüberstehenden Interessen des Baugewerbes und des Wohnungsunternehmens irgendwie verwischt werden und auf diese Art nicht die volle Wirtschaftlichkeit des Wohnungsunternehmens gewährleistet wird. Welche Personen als „Angehörige des Baugewerbes" zu gelten haben, ist sowohl im § 4 der GemVO als auch weiterhin in der Ausführungsverordnung des Reichsarbeitsministers vom 20. 3. 1931 in der Fassung der Verordnung vom 11. 2. 1933 erläutert.

2. Das Wohnungsunternehmen muß bestimmte Geschäfte betreiben. Der Gegenstand der Geschäftstätigkeit des Wohnungsunternehmens ist im § 6 festgelegt. Danach muß sich das Wohnungsunternehmen vor allem mit dem Bau von Kleinwohnungen, daneben der Betreuung des Baues solcher Wohnungen und der Verwaltung von selbst beschafften oder überlassenen Wohnungen befassen. Hierzu hat der Reichsarbeitsminister in der Ausführungsverordnung vom 20. 3. 1931 in der Fassung des Gesetzes vom 14. 7. 1933 und der Verordnung vom 11. 2. 1933 noch näher bestimmt, welche Geschäfte das gemeinnützige Wohnungsunternehmen betreiben darf bzw. welche Geschäfte unter den Begriff des gemeinnützigen Zweckes fallen. Diese Bestimmung soll vermeiden, daß das gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf Grund seiner besonderen Begünstigungen in unlauteren Wettbewerb zu dem sonstigen Baugewerbe tritt. Allerdings ist aber auch das Wohnungsunternehmen verpflichtet, den Bau von Kleinwohnungen zu betreiben und sich nicht nur mit der Verwaltung bereits erstellter Wohnungen zu beschäftigen.

3. Das Wohnungsunternehmen muß den Geschäftsbetrieb unbedingt wirtschaftlich gestalten; es darf keine überhöhten Vergünstigungen oder Entschädigungen seinen Organen oder Dritten zuwenden (§§ 12, 13). Das Wohnungsunternehmen darf also für die Erstellung der Wohnungen nur die tatsächlichen eigenen Kosten, einschließlich der unter Berücksichtigung eines geordneten Geschäftsbetriebes sich möglicherweise in der Zukunft ergebenden Kosten, als Gegenleistungen in Rechnung stellen. Diese Gegenleistungen in Form von Mieten und Nutzungsgebühren müssen auf Grund von Voranschlägen zur Wirtschaftsberechnung und Ertragsberechnung, deren Muster vom Reichsarbeitsminister mit Verord-

nung vom 22. 8. 1931 unter Berücksichtigung des Art. IV des Gesetzes vom 14. 7. 1933 gebilligt wurden, errechnet werden. Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit ist aber auch in § 7 eine Mindestmiete vorgeschrieben.

4. Die Überlassung von Wohnungen darf nicht auf bestimmte Personen oder auf eine bestimmte Zahl von Personen beschränkt sein (§ 5 GemVO). —

Das sind im wesentlichen die wichtigsten tatsächlichen Voraussetzungen neben einigen anderen in den §§ 1—15 GemVO enthaltenen Vorschriften.

Die formalen Voraussetzungen sind die vor allem in den Satzungen der einzelnen Wohnungsunternehmen festgehaltenen Bestimmungen. Im folgenden die wichtigsten:

1. Das Wohnungsunternehmen muß eine juristische Person sein (§ 2 GemVO). Hierbei wurde in dem bereits erwähnten Erlaß des vorm. Preuß. Ministers für Vokswohlfahrt vom 25. 2. 1932 festgelegt, daß nicht rechtsfähige Vereine, da sie keine juristische Person sind, nicht als gemeinnützig anerkannt werden. Rechtsfähigen Vereinen darf die Anerkennung nicht versagt werden [38]).
2. Das Wohnungsunternehmen muß die Anforderungen des § 3 der GemVO in bezug auf das Kapital erfüllen.

301. VERFAHREN.

Das Anerkennungsverfahren ist in den §§ 16—19 der GemVO geregelt. Die Anerkennung wird ausgesprochen von der obersten Landesbehörde oder einer von ihr bestimmten Behörde, nach dem Durchführungserlaß des Preuß. Arbeitsministers vom 22. 12. 1930 in Preußen von dem Regierungspräsidenten mit Ausnahme von Berlin und Ruhrgebiet. Gegen den Spruch der Anerkennungsbehörden besteht ein Rechtsweg, dessen zweite Instanz ein Verwaltungsgericht, dessen letzte Instanz das Reichswirtschaftsgericht ist. Dadurch ist eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleistet.

302. ÜBERGANGSZEIT.

Nach § 8 des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen konnten Anträge von Wohnungsunternehmen, die bereits am 2. 1. 1931 bestanden und sich als gemeinnützig bezeichneten oder behandelt wurden, sobald diese Anträge bis zum 31. 12. 1933 eingereicht wurden, nach dem 31. 12.

38) Siehe Seite 6.

1933 entschieden werden. Bei Versagung der Anerkennung galt diese als bereits am 31. 12. 1933 versagt, so daß von diesem Zeitpunkt ab alle Vergünstigungen für die Gemeinnützigkeit wegfielen.

Solche Wohnungsunternehmen, die vor dem 2. 1. 1931, also vor Inkrafttreten der Gemeinnützigkeitsverordnung, sich nicht als gemeinnützig bezeichneten bzw. behandelt wurden, fielen nicht unter diese Vorschrift. Sie konnten also auch nach dem 31. 12. 1933 Anträge auf Anerkennung einreichen und nach deren normaler Erledigung die Vorzüge der Gemeinnützigkeit genießen.

Art. II der 3. Verordnung zur Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 26. 11. 1934 [39]) brachte die Regelung, wann ein Wohnungsunternehmen, nachdem ihm die Anerkennung als gemeinnützig im Sinne der GemVO rechtskräftig — d. h. nicht mehr durch ein Rechtsmittel nach § 21 GemVO anfechtbar — versagt oder entzogen worden ist, einen neuen Antrag auf Anerkennung als gemeinnützig stellen kann. Die Frist beträgt 2 Jahre, gerechnet nach Ablauf des Tages, an dem die Anerkennung versagt wurde. Die Anerkennungsbehörde darf also einen Antrag eines Wohnungsunternehmens, das bereits einmal den Antrag gestellt hatte, erst annehmen, wenn die Frist abgelaufen ist.

31. LAUFENDE AUFSICHT DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

310. BEGRIFF.

Der Begriff „laufende Aufsicht" wurde in § 20 der Gemeinnützigkeitsverordnung geprägt. Dieser Paragraph zählt die unter dem Begriff „laufende Aufsicht" zusammengefaßten Tätigkeiten auf. Auch der § 18 Abs. 1 c bringt den Ausdruck „laufende Aufsicht". (Die Anerkennung muß entzogen werden, wenn das Wohnungsunternehmen sich der laufenden Aufsicht (§ 20) entzieht.)

Die laufende Aufsicht verfolgt den Zweck, im gemeinnützigen Wohnungswesen unangebrachte Gewinnsucht auszuschließen und für die Sicherstellung des wirtschaftlichen und sozialpolitischen Nutzens zu sorgen [40]).

Werner-Meier nennt sie die Verlängerung der Anerkennung, da das Ziel der laufenden Aufsicht zunächst ist, die Erhaltung der Voraussetzungen für die Anerkennung und Einhaltung nach der rechtskräf-

39) RGBl. I S. 1109.

40) Werner-Meier: Sinn und Zweck der laufenden Aufsicht, in Deutscher Bauvereinskalender 1937.

tigen Anerkennung zu überwachen. Sie muß also dieselben Gegebenheiten prüfen wie das Anerkennungsverfahren und dafür sorgen, daß Einrichtung und Verhalten des Wohnungsunternehmens in dauerndem Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen stehen. Werner-Meier geht so weit, ein Wirksamwerden der laufenden Aufsicht bereits vor der Anerkennung als gegeben anzusehen. Denn die die laufende Aufsicht ausübenden Stellen müßten auch noch nicht anerkannte Wohnungsunternehmen beaufsichtigen, einmal um das zu erwartende Anerkennungsverfahren vorzubereiten, zum anderen um die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor irgendwelchen Benachteiligungen oder sonstigen Schädigungen durch diese Wohnungsunternehmen zu bewahren. Allein hier kann es sich immer nur um eine ganz oberflächliche rein informatorische Tätigkeit handeln, da ja hier den die Aufsicht durchführenden Stellen vor allem die Rechtsmittel zu einer intensiveren Aufsicht fehlen.

311. TRÄGER.

Die laufende Aufsicht steht grundsätzlich den Behörden zu, die die Konzessionierung in den Händen haben („Anerkennungsbehörden") [41]). Dies sind für die sogenannten Organe der staatlichen Wohnungspolitik des Reiches der Reichsarbeitsminister, im übrigen die obersten Landesbehörden oder die von diesem bestimmten Stellen. Praktisch liegt die Beaufsichtigung in den Händen der Prüfungsverbände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und deren Gesamtverband. Es ist also eine Synthese von staatlichen Hoheitsfunktionen und Selbstdisziplin (entsprechend dem genossenschaftlichen Prinzip) der Wirtschaft.

Im wesentlichen wird die laufende Aufsicht von den Prüfungsverbänden durchgeführt und zwar auf Grund der §§ 14 und 20 GemVO und vor allem des Gesetzes vom 26. 3. 1934 und der auf Grund dieses Gesetzes vom Hauptverband herausgegebenen Verbands- und Hauptverbandssatzungen.

Weitere Träger sind die Registergerichte und außerdem die Strafjustizbehörden, die nach § 22 GemVO Verstöße gegen das Firmenrecht zu untersuchen und zu verfolgen haben.

312. DURCHFÜHRUNG.

Um das Ziel der laufenden Aufsicht zu erreichen, ist es erforderlich, daß die betreffenden Stellen über alle maßgeblichen Verhältnisse des Wohnungsunternehmens laufend unterrichtet werden.

41) Pfundtner-Neubert: Das neue Deutsche Reichsrecht, IV g 1 S. 11.

Eine Überwachung der formellen Voraussetzungen, nämlich Einhaltung bzw. Aufstellung der Satzung nach den gesetzlichen Bestimmungen, ist verhältnismäßig leicht, da eine rechtswirksame Satzungsänderung vom Registergericht eingetragen werden muß, so daß bei entsprechenden Registerauszügen Änderungen leicht festzustellen sind.

Schwieriger und wichtiger ist die Überwachung der materiellen, auf Seite 30 erwähnten, Voraussetzungen. Zur Durchführung dieser Überwachung zwecks Sicherung einer geordneten Geschäftsführung und Vermeidung von Fehlschlägen ist in erster Linie der Prüfungsverband berufen. Hier liegt auch das Schwergewicht der laufenden Aufsicht. Die oberste Aufsicht über diese Prüfungs- und Überwachungstätigkeit hat auf Grund des Gesetzes vom 26. 3. 1934 das Reichsarbeitsministerium. In einem Durchführungserlaß des Preußischen Arbeitsministers vom 17. 4. 1931 wurde bereits festgelegt, daß zur Durchführung der laufenden Aufsicht vor allem der Prüfungsverband berufen ist, wenn auch in der Zeit der Einführung und Umstellung des gemeinnützigen Wohnungswesens auf die Gemeinnützigkeitsverordnung es nicht zu umgehen war, daß die verantwortlichen staatlichen Dienststellen einen Einblick in die Geschäftsführung und die Art ihrer Beaufsichtigung dadurch erlangten, daß sie die Prüfungsberichte auf Grund von § 20, 3 der GemVO einsehen konnten.

Die von den Prüfungsverbänden durchgeführten alljährlichen Prüfungen müssen auf Verlangen erweitert werden, außerdem kann die Anerkennungsbehörde selbst Prüfungen vornehmen lassen (§ 20, 5). Sie wird sich hierbei des zuständigen Prüfungsverbandes bedienen. Die Vorlage der Prüfungsberichte kann sie von dem Wohnungsunternehmen zwei Monate nach Abschluß der Prüfung verlangen.

Eine Vertiefung der laufenden Aufsicht wurde erreicht durch die Ausführungsverordnung vom 20. 3. 1931 Art. 14 zu § 20 GemVO, wonach das Wohnungsunternehmen verpflichtet ist, Beanstandungen des Verbandes bei der Prüfung nachzukommen; tut es das nicht fristgemäß, dann kann ihm die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen entzogen werden. Gegenüber den früheren Vorschriften ist die Befugnis der Verbände dadurch erweitert, daß sich nunmehr das Wohnungsunternehmen der Aufsicht eines Verbandes unterwerfen muß, da durch seine Nichtangehörigkeit ihm die Anerkennung entzogen wird und so die frühere Drohung mit dem Ausschluß bei Nichtbeseitigung festgestellter Mängel oder Nichtbefolgung irgendwelcher Maßnahmen wirksame Gestalt angenommen hatte [42]).

42) Meier-Draeger: Die Gemeinnützigkeitsverordnung, S. 114.

Aus dem in der Gemeinnützigkeitsverordnung geprägten Begriff der laufenden Aufsicht darf aber nicht eine Verantwortung des Verbandes für die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens abgeleitet werden. Nach wie vor ist der Aufsichtsrat und Vorstand für die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens voll verantwortlich und haftet auch persönlich für die durch sie entstehenden Schäden nach § 34 und § 41 des Genossenschaftsgesetzes [43]).

Der Verband hat also nicht die Unternehmen zu leiten. Die Führung der Geschäfte liegt dem Vorstand ob, die dauernde Aufsichtsführung dem Aufsichtsrat.

32. DIE PRÜFUNG DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN.

Die gesetzliche Prüfung ist abzugrenzen von der reinen Unterschlagungsprüfung, von Spezialprüfungen und von der Kontrolle des Aufsichtsrates. Von der Unterschlagungsprüfung, die sich hauptsächlich auf die Prüfung des Geldverkehrs und des Verhaltens einzelner Personen erstreckt, unterscheidet sich die Verbandsprüfung sowohl dem Inhalt als auch der Zwecksetzung nach. Die Spezialprüfung befaßt sich immer nur mit bestimmten Teilgebieten für bestimmte Zwecke. Die Kontrolle des Aufsichtsrates ist gegenüber der umfassenderen und periodischen Verbandsprüfung nur eine laufende Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes.

Die Verbandsprüfung ist das wichtigste Instrument der Verbände zur Durchführung der bereits besprochenen regelmäßigen Aufsicht. Nach den Bestimmungen des § 53 des Genossenschaftsgesetzes stellt sie eine umfassende Gesamtprüfung dar, die über die Prüfung im aktienrechtlichen Sinne hinausgeht. Es handelt sich nicht nur um die Prüfung oder Bestätigung der Richtigkeit des Jahresabschlusses, sondern um eine Betreuungsprüfung, die als Ziel die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung verfolgt.

Die Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen überschreitet dabei noch den Rahmen der genossenschaftlichen Prüfung, vor allem in ihrer Auswertung, eben weil die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Sonderstellung in der gesamten Wohnungswirtschaft einnehmen und die Erfüllung ihrer besonderen, vom Gesetzgeber gestellten Aufgaben nur durch eine Vertiefung und weitgehenden Ausbau der Prüfung ermöglicht ist.

---

43) So auch Reichsgerichtsentscheidung vom 24. 1. 1912, Bd. 78 S. 143.

320. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE PRÜFUNG.

3200. Träger der Prüfung.

Der alleinige Träger der Prüfung ist nach § 55 Abs. 1 Satz 1 der Prüfungsverband, dem das gemeinnützige Wohnungsunternehmen angehört. Damit ist die früher oft aufgeworfene Streitfrage, wer der Träger der Prüfung ist, ob Verband oder Prüfer, nunmehr eindeutig entschieden. Die Trägerschaft des Verbandes zeigt sich auch in dem Anspruch auf Erstattung der Auslagen und der Vergütung für die Prüfungstätigkeit, den nur der Verband, nicht aber der Prüfer hat. Auch in der äußeren Form der Erstattung des Prüfungsberichtes ist dieser Sachlage Rechnung getragen worden, indem nicht mehr der Prüfer den Prüfungsbericht ausfertigt und dem Verband eine Abschrift übergibt, sondern jetzt berichtet der Verband schriftlich über das Prüfungsergebnis und unterzeichnet auch diesen Bericht (§ 58).

Die Möglichkeit der gerichtlichen Revision wurde durch die Gemeinnützigkeitsverordnung durch Einführung des Verbandszwanges ausgeschaltet[44]). Diese Einrichtung hatte sich nicht bewährt. Einmal waren gerade die nicht den Verbänden angeschlossenen Unternehmen die weniger gut fundierten, andererseits hatte diese gerichtliche Revision den Nachteil, daß ihre Tätigkeit mit Beendigung der Revision aufhörte. Außerdem verfügte der gerichtlich bestellte Revisor in den seltensten Fällen über ausreichende Erfahrungen und Kenntnisse auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungswesens.

Besonders deutlich zeigte sich die Wandlung der Auffassung bezüglich der Trägerschaft in der Haftungsfrage. Früher sah man den Prüfer als Träger der Prüfung an, der als solcher auch für dieselbe verantwortlich war und für entstehende Schäden aus der Prüfungstätigkeit haftbar gemacht wurde. Der Verband hatte lediglich das Recht der „Revisorenbestellung". Sowohl der vom Gericht bestellte Revisor als auch der Verbandsrevisor stand gegenüber der Genossenschaft in einem gesetzlichen Schuldverhältnis. In den meisten Fällen war ein Rückgriff auf ein Vermögen des Prüfers unmöglich, und die Schadensersatzansprüche des Unternehmens blieben unbefriedigt. Schäden ergaben sich häufig durch die mangelnde fachliche Ausbildung der Prüfer; oft legte sich der Prüfer in seiner Tätigkeit auch dann Zurückhaltung auf, wenn er die Genossenschaft seines Verbandsdirektors prüfte, so daß es mehrmals zu schweren Schädigungen, ja selbst zu Zusammenbrüchen von Genossenschaften kam.

44) Abgesehen von der in Anmerkung 27 angeführten Ausnahmebestimmung.

Auch in einer Reichsgerichtsentscheidung vom 24. 1. 1912[45]) wurde die Auffassung vertreten, daß der Verband nur für eigenes Verschulden haftet und nur bei Nichteinschreiten gegenüber Mängeln in der Revisionstätigkeit des Revisors und daraus entstehender Schäden Ersatz zu leisten hat. In den Jahren vor Erlaß des Gesetzes zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes vom 30. 10. 1934 wurde eine Haftung beider — von Verband und Revisor — für eigenes schuldhaftes Handeln bei Kausalzusammenhang konstruiert. Da aber der Verband keine Zwangsmittel zur Abstellung von Mißständen besaß, hätte das Unternehmen nachweisen müssen, daß, wenn es der Prüfer auf etwas aufmerksam gemacht hätte, es seinen Ratschlägen freiwillig gefolgt wäre. Dieser Nachweis war aber kaum zu erbringen[46]).

Durch die Anerkennung des Verbandes als Träger der Prüfung ergibt sich die bedeutungsvolle Verlagerung der Verantwortung gegenüber den Mitgliedern bzw. den Gläubigern der Wohnungsunternehmen für ordnungsmäßige Prüfung auf den Verband, so daß der Schutz der Mitglieder erheblich verstärkt worden ist. Der Verband erhält seinen Prüfungsauftrag nicht mehr von dem zu prüfenden Unternehmen, sondern das Recht und die Pflicht zur Prüfung leitet er aus den gesetzlichen Bestimmungen ab. Im Gegensatz hierzu steht der öffentlich bestellte Wirtschaftsprüfer, der zur Durchführung der aktienrechtlichen Pflichtprüfung von der Generalversammlung der Aktiengesellschaft berufen bzw. durch das Gericht bestellt wird.

Hier zeigt sich ein wesentlicher Unterschied zur aktienrechtlichen Prüfung. Die Aktiengesellschaft kann ohne weiteres einen anderen Prüfer bestellen, ja sie kann diese Möglichkeit zum Wechsel des Prüfers sogar für ihre Zwecke ausnutzen, während derartige Möglichkeiten bei der Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen seit Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung zum großen Teil, nach Erlaß des Gesetzes über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen aber restlos ausgeschaltet sind.

Der Verband haftet als Gesamtschuldner neben dem Prüfer im Falle der vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verletzung seiner Aufgaben für den entstehenden Schaden gegenüber dem Wohnungsunternehmen, bei grober Fahrlässigkeit für eine Prüfung bis zum Betrage von RM 25.000,—, auch bei Prüfung durch mehrere Prüfer oder bei mehreren zum Ersatz verpflichteten Handlungen; desgleichen haftet er bei Vorsatz, bei mehreren Personen jedoch

45) RG 78/143.
46) Kohlrausch, Deutscher Bauvereinskalender 1932, S. 149.

zugunsten derer, die nicht vorsätzlich gehandelt haben. Auch die Realisierung etwaiger Ansprüche ist durch Einschaltung des Verbandes erheblich leichter geworden.

Zwischen Verband und Prüfer besteht ein Anstellungsverhältnis; die Rechte und Pflichten des Prüfers richten sich nach seinem Dienstvertrag. Der Prüfer ist also Erfüllungsgehilfe im Sinne von § 278 BGB, was sich auch in der Benutzung der gleichen Worte „sich bedienen" zeigt.

3201. Der Prüfer.

Die Prüfungstätigkeit wird ausgeübt von dem beim Verband angestellten Prüfer; eine ehrenamtliche Tätigkeit ist nicht mehr zulässig. Auf Grund seines Dienstvertrages ist der Prüfer zur Durchführung der Prüfung nach den gegebenen Richtlinien verpflichtet. Dabei darf seine Stellung auf Grund des Dienstvertrages nicht so beschränkt sein, daß von einer Eigenverantwortlichkeit und der Möglichkeit, nach eigenem freien Ermessen zu handeln, nicht mehr gesprochen werden könnte. Denn der Prüfer ist ja mitverantwortlich für die Prüfung und gesetzlich ist seine Mithaftung festgelegt.

Von der Person dieses Prüfers, von seinen charakterlichen und sachlichen Fähigkeiten ist in hohem Maße der Erfolg der Prüfung abhängig. Es genügt nicht nur eine kaufmännische und rechnerische Vorbildung, sondern der Prüfer muß sowohl im genossenschaftlichen Prüfungswesen vollkommen ausgebildet sein, als auch mit den Eigenarten des gemeinnützigen Wohnungswesens vertraut und weltanschaulich einwandfrei sein.

Das neue Aktienrecht verlangt dagegen nur, daß die Prüfung durch einen „sachverständigen Prüfer" vorgenommen werden muß. Dazu tritt allerdings noch die Bestimmung, daß nach Art. 5 der 1. Durchführungsverordnung des Reichspräsidenten vom Dezember 1931 als Abschlußprüfer nur ein öffentlich bestellter Wirtschaftsprüfer gewählt werden darf. Für dessen öffentliche Bestellung bestehen ausführliche Vorschriften, die auch die notwendigen Voraussetzungen umschreiben.

Zur Überwachung der Prüfer und Prüfungsbefunde, aber auch zur Unterstützung des Verbandsvorstandes, muß ein als genossenschaftlicher Wirtschaftsprüfer öffentlich bestellter Prüfer vom Verband angestellt werden [47]).

Sonderfälle, in denen der Verband die Prüfung nicht durch einen von ihm angestellten Prüfer durchführen lassen darf, sind in

47) Vgl. Abschnitt: Der genossenschaftliche Wirtschaftsprüfer.

§ 55, 2 und § 56, 2 geregelt[48]). Im ersteren Fall wird die Prüfung von einem nicht beim Verband angestellten öffentlich bestellten genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer, den der Prüfungsverband bestimmt, durchgeführt, im zweiten Fall bestimmt diesen Prüfer der Reichsverband.

Je nach Bedeutung des Wohnungsunternehmens kann die Prüfung von einem oder von mehreren Prüfern bzw. Prüfungsassistenten durchgeführt werden. Nach den Richtlinien des Reichsverbandes ist auch ein Wechsel der Prüfer bei der Prüfung des gleichen Wohnungsunternehmens ab und zu erforderlich.

3202. Mitwirkende.

Bei der Prüfung des Wohnungsunternehmens wirken die Organe desselben mit. Hierbei handelt es sich vor allem um die Auskunftspflicht, die gegenüber früher beträchtlich erweitert wurde. Der Vorstand muß dem Prüfer Einsicht in die Bücher, Kassenbestand, Bestand an Wertpapieren gestatten und ihm alle Aufklärungen und Nachweise für eine sorgfältige Prüfung geben. Für die Dauer der Prüfung muß sich der Vorstand des Wohnungsunternehmens zur eventuellen Verfügung des Prüfers halten; der Prüfer kann selbst die Hinzuziehung von Mitgliedern des Aufsichtsrates verlangen.

3203. Häufigkeit der Prüfung.

Nach dem früheren Genossenschaftsgesetz waren die Genossenschaften mindestens in jedem zweiten Jahre zu prüfen. Allerdings waren die Prüfungsverbände, und hier vor allem die baugenossenschaftlichen Verbände, zu kürzeren Fristen übergegangen. Grundlage ist nach wie vor das Genossenschaftsgesetz in der Neufassung vom 30. 10. 1934. Eine weiter zurückliegende Regelung traf § 20 der

48) Nach § 56 Abs. 2 GenGes. darf eine Genossenschaft nicht durch einen vom Prüfungsverband angestellten Prüfer geprüft werden, wenn ein Vorstandsmitglied oder ein Liquidator der Genossenschaft zugleich Vorstand des zuständigen Verbandes ist oder wenn die Genossenschaft ganz oder überwiegend aus eingetragenen Genossenschaften besteht. In diesem Fall hat der Prüfungsverband die Genossenschaft nach der Entscheidung des Spitzenverbandes durch einen öffentlich bestellten genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer oder durch eine Prüfungsgesellschaft prüfen zu lassen, bei der die in § 56 Abs. 2 (a.a.O.) angegebenen Voraussetzungen zutreffen. Der Reichsverband wird in einem solchen Fall einen bei einem Nachbarverband angestellten genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer zur Prüfung der bezeichneten Genossenschaften bestimmen. Das Gleiche gilt in den Fällen des § 55 Abs. 2 GenGes., wonach sich ein Prüfungverband nach eigenem Ermessen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes statt der von ihm angestellten genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer oder einer Prüfungsgesellschaft bedienen kann.

GemVO. Außerdem enthalten die Satzungen der Verbände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Bestimmung über die Häufigkeit der Prüfung.

Hier zeigt sich sehr deutlich die Fortentwicklung der Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gegenüber der sonstigen genossenschaftlichen Prüfung.

Das neue Genossenschaftsgesetz schreibt die jährliche Prüfung vor für Genossenschaften, deren Bilanzsumme einschließlich Verbindlichkeiten aus Begebung von Wechseln und Schecks, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften sowie aus Garantieverträgen den Betrag von RM 350.000,— übersteigt, in sonstigen Fällen eine Prüfung mindestens alle zwei Jahre.

Die Gemeinnützigkeitsverordnung schreibt ebenfalls eine alljährliche, mindestens aber alle zwei Jahre stattfindende Prüfung zur Erhaltung einer geordneten Geschäftsführung und Erfüllung der Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen vor.

Die Satzungen der Prüfungsverbände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen jedoch bestimmen eine alljährliche Durchführung der ordentlichen Prüfungen der Wohnungsunternehmen. Eine nicht jährlich stattfindende Prüfung wird nur in besonderen Ausnahmefällen vom Verbandsführer genehmigt. Das kann der Fall sein bei kleineren Wohnungsunternehmen, die vielleicht durch die Prüfungsgebühren zu sehr belastet werden.

Dagegen wird es unter gewissen Umständen notwendig sein, öfter als einmal jährlich zu prüfen. Eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse kann diese Zwischenprüfungen erforderlich machen.

Außerordentliche Prüfungen können jederzeit stattfinden, und zwar sowohl auf Verlangen des Wohnungsunternehmens als auch des Reichsverbandes und nach Ermessen des Verbandsführers.

3204. Dauer der Prüfung.

Über die Dauer der Prüfung können bestimmte Normen nicht aufgestellt werden. Sie bestimmt sich im allgemeinen nach der Größe des Wohnungsunternehmens, nach der Art der Unterlagen, nach dem Geschäftsumfang usw. Es kann dabei vorkommen, daß bei Wohnungsunternehmen mit einer kleinen Bilanzsumme die Prüfung längere Zeit in Anspruch nimmt als bei Wohnungsunternehmen mit einer größeren Bilanzsumme. Die Dauer der Prüfung ist jedenfalls immer dem pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers überlassen. Sie ist heute im allgemeinen länger als früher, da auch die Aufgaben der Prüfung gewachsen sind. Allgemein läßt sich

sagen, daß die Prüfung solange durchzuführen ist, bis der Prüfer über alle wichtigen Fragen für den Prüfungsbericht informiert ist.

3205. Vorbereitung der Prüfung.

Im Gegensatz zu der bei anderen Genossenschaften früher üblich gewesenen Nichtanmeldung der Prüfung, d. h. dem Beginn der Prüfung fast gleichzeitig mit der Anmeldung — mit Ausnahme der kleineren Genossenschaften — werden im gemeinnützigen Wohnungswesen die Prüfungen vorher angemeldet. Im bisherigen Recht war über die Anmeldung nichts gesagt. Das Genossenschaftsgesetz bringt in § 57 Abs. 2 Satz 1 die Bestimmung, daß der Verband dem Aufsichtsratsvorsitzenden den Beginn der Prüfung rechtzeitig anzeigen muß. Der Erfolg der Prüfung ist von der rechtzeitigen Anmeldung, vor allem aber von der Durchführung der erforderlichen Vorbereitungen mit abhängig. Sehr oft wird die Verwaltung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nur ehrenamtlich geführt, so daß sich bei einer nicht rechtzeitigen Anmeldung einer Prüfung Schwierigkeiten ergeben können. Das Wohnungsunternehmen soll die Möglichkeit haben, alle notwendigen Vorbereitungen treffen zu können. Dabei muß dem Wohnungsunternehmen vor allem mitgeteilt werden, welche Unterlagen für die Prüfung erforderlich sind.

Auch der Verbandsprüfer muß sich vor der Prüfung mit den Verhältnissen des Wohnungsunternehmens, soweit irgendwelche Akten oder sonstige Unterlagen vorhanden sind, vertraut machen. Dabei muß der Verband den Prüfer auf besondere Umstände aufmerksam machen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende muß von sich aus die Mitglieder des Aufsichtsrates von der bevorstehenden Prüfung in Kenntnis setzen und sie auf ihr Verlangen oder auf Verlangen des Prüfers zu der Prüfung hinzuziehen.

Der Vorstand der Wohnungsunternehmen muß für die Bereitstellung der vom Verband für die Prüfung geforderten Unterlagen und für die ordnungsmäßige Führung der Bücher bis zum Tage der Prüfung sorgen.

Über die Anmeldung von außerordentlichen Prüfungen ist im Gesetz nichts gesagt. Aber schon um den Sinn der außerordentlichen Prüfung zu wahren, wird eine derartige Prüfung nicht anzumelden sein. Außerdem geht aus der Fassung von Abs. 2 des § 57 hervor, der im Gegensatz zu Absatz 1 die außerordentliche Prüfung nicht erwähnt, daß für diesen Fall eine Anmeldung nicht vorgeschrieben ist.

Der zwischen Anmeldung und Durchführung der Prüfung liegende, in der Regel 14 Tage bis 4 Wochen betragende Zeitraum

muß von dem Wohnungsunternehmen zu einer gründlichen Vorbereitung benutzt werden, da der Prüfer einen umfassenden Stoff zu bewältigen hat.

Es wird dem Wohnungsunternehmen bei Anmeldung der Prüfung eine Aufstellung der erforderlichen Unterlagen mit übersandt. Erforderlich ist vor allem ein Verzeichnis der unbebauten, der bebauten Grundstücke und der Hypotheken mit Angabe der Zins- und Tilgungssätze sowie der Zins- und Tilgungbeträge.

Daneben sind außerdem bereitzustellen[49]): ein Auszug aus dem Genossenschaftsregister bzw. Handelsregister, ein beglaubigtes Exemplar der Satzung einschließlich Änderungen, die Unterlagen betreffend die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, das Verzeichnis der Mitglieder der Verwaltungsorgane, ein Exemplar der Geschäftsanweisungen, die Protokollbücher einschließlich sämtlicher nachgetragener Niederschriften, die Mitgliederliste bzw. Verzeichnis der Gesellschafter bzw. Aktienbuch, laufende statistische Aufzeichnungen über Häuser, Wohnungen usw., Versicherungsunterlagen, ein Registraturplan, der Nachweis über die Bilanzveröffentlichung, die Inventurunterlagen, insbesondere Kataster- und Grundbuchunterlagen, Bauabrechnungen, Kaufverträge, Finanzierungspläne, Beteiligungen usw., Sollmieten-Nachweise, Steuerzettel und eine Zusammenstellung über die Fälligkeit von Forderungen und Schulden zur Feststellung der Zahlungsbereitschaft.

Einzelne Prüfungsverbände versenden bei Anmeldung der Prüfung bereits vorgedruckte Formulare, die zur Prüfung ausgefüllt vorzulegen sind. Um die Vollständigkeit der Unterlagen sicherzustellen, werden auch Verpflichtungserklärungen des Vorstandes verlangt, der dann nicht mehr die Ausrede gebrauchen kann, es sei ihm dies oder jenes entgangen.

Auch Unterlagen, die bereits früher geprüft wurden, müssen auf Verlangen vorgelegt werden, da die Prüfungsmethode der einzelnen Prüfer verschieden sein kann. Hier gilt nicht der Einwand, daß einzelne Fragen schon geprüft seien.

Alle diese Vorbereitungen tragen zur Durchführung einer schnellen und reibungslosen Prüfung bei.

3206. Berichterstattung.

a) mündlich.

Neben der im Gesetz festgelegten schriftlichen Berichterstattung über das Prüfungsergebnis ist auch die mündliche Berichterstattung wichtig. Sie ermöglicht es, die Organe des Wohnungsunternehmens

49) Schepp: Zeitschrift f. Wohnungswesen, 1937, 1 S. 17.

möglichst schnell zu unterrichten. Bis der schriftliche Prüfungsbericht des Verbandes bei dem Wohnungsunternehmen eingeht — innerhalb 6 Wochen soll der Bericht nach Abschluß der Prüfung dem Wohnungsunternehmen zugestellt werden — vergeht einige Zeit, die besonders dann, wenn der Bericht die Beseitigung von Mängeln und Fehlern vorsieht, ungenutzt verstreichen würde. Gerade in solchen Fällen muß der Prüfer sowohl den Vorsitzenden des Aufsichtsrates als auch den Verband benachrichtigen. Neben dieser — in dringlichen Fällen, d. h. wenn sofortige Maßnahmen notwendig sind — Benachrichtigung obliegt dem Prüfer die Pflicht, möglichst im Anschluß an die Prüfung dem Vorstand und Aufsichtsrat über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung in gemeinsamer Sitzung zu berichten.

Wenn diese Sitzung vom Vorstand bzw. Aufsichtsrat nicht einberufen wird, dann kann der Prüfer selbst die Einladung zu dieser Sitzung an Vorstand und Aufsichtsrat vornehmen.

Diese gemeinsame Sitzung von Vorstand, Aufsichtsrat und dem Prüfer des Prüfungsverbandes ist von großer Bedeutung. Sie vermittelt zunächst einmal die persönliche Berührung von Organen des Wohnungsunternehmens und des Verbandes und gibt hierbei dem Prüfer als Vertreter des Verbandes Gelegenheit, vor allem seine beratende Tätigkeit auszuüben. Diese Tätigkeit ist zumindest ebenso wichtig wie die Prüfung selbst und wird in dieser Sitzung schon deshalb überwiegen, weil ja der Prüfer in bezug auf die Prüfung nur über das voraussichtliche Ergebnis berichten kann. Der spätere schriftliche Prüfungsbericht kann sogar in seinen Schlußfolgerungen von dem mündlichen Bericht abweichen. Das kommt vor bei strittigen Punkten, die z. B. bei Abschreibungsfragen auftauchen können.

Der Prüfer kann hier die Verwaltungsorgane des Wohnungsunternehmens besonders auf ihre Pflichten hinweisen, er kann bestehende Zweifelsfragen klären usw.[50]).

b) schriftlich.

Der eigentliche Prüfungsbericht wird, wie schon erwähnt wurde, vom Verband erstattet. Um diesen Prüfungsbericht aufstellen zu

50) In den Richtlinien des Reichsverbandes wird z. B. auf S. 23 angeführt: Der Prüfer soll die Gelegenheit wahrnehmen, die Verwaltungsorgane des Wohnungsunternehmens über die Organisation des gemeinnützigen Wohnungswesens, über die gemeinschaftlichen Einrichtungen (Bauvereinsbank, Treuhandstellen), über die Notwendigkeit des Bezugs des Verbandsorgans (Zeitschrift für Wohnungswesen, evtl. daneben Verbandsorgan des Prüfungsverbandes), das möglichst in zwei Exemplaren bei den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats umlaufen soll, sowie der Anschaffung der für die Geschäftsführung erforderlichen Fachbücher aufzuklären.

können, benötigt der Verband ausführliche Unterlagen, die ihm der Prüfer in Gestalt des Prüfungsbefundes zuleitet, der alle von ihm getroffenen Feststellungen enthält, evtl. mit Zahlenmaterial belegt und auf besondere wesentliche Punkte hinweist. Der Befund wird vom Prüfer auf Grund der vom Reichsverband aufgestellten Dienstanweisungen angefertigt, wobei diese Dienstanweisungen nur als Richtlinien gelten, denn der Prüfer soll selbständig arbeiten. Die Prüfung nimmt er nach bestem Wissen und Gewissen und eigenem sachverständigen Ermessen vor und trifft nach Lage der Einzelfälle seine Feststellungen. Dieser Befund soll erforderlichenfalls im Verband besprochen werden.

Der Bericht selbst ist von dem Verbandsführer oder dem beauftragten genossenschaftlichen Wirtschaftsprüfer vor Versendung verantwortlich zu prüfen.

Über Größe und Umfang des Prüfungsberichtes wird oft Klage geführt. Er wird zwar in der Regel kürzer sein als der Befund, da er im Interesse der Übersichtlichkeit und einer klaren Beurteilung des Wohnungsunternehmens sich auf wesentliche Feststellungen beschränken soll, aber er muß immerhin alle wichtigen Punkte erläutern. Gerade die Prüfungsberichte für gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind umfangreicher als sonstige Berichte, da sie vor allem auch in der Prüfung der Gemeinnützigkeit sehr weit gehen müssen und außerdem in der Bilanzprüfung die Besprechung der Grundstücke, Miethäuser und Erwerbshäuser umfangreichen Platz einnimmt und die wirtschaftliche Lage eingehend zu erläutern ist. Der gesamte Bericht muß überhaupt die Möglichkeit bieten, den Verwaltungsorganen bzw. auch dritten Stellen einen umfassenden Überblick über die gesamte Lage des Wohnungsunternehmens zu geben. Daneben soll der Bericht darüber orientieren, ob Jahresabschluß und Geschäftsbericht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Ferner soll er darüber Aufklärung geben, ob die Geschäftsführung des Vorstandes und die Kontrolle derselben durch den Aufsichtsrat den zu stellenden Ansprüchen genügt.

Der Bericht soll auch der Anerkennungsbehörde über das Ergebnis der bei dem Unternehmen durchgeführten laufenden Aufsicht berichten und Geldgebern ein Urteil über die Wahrung ihrer Interessen ermöglichen..

Innerhalb des Prüfungsberichtes selbst wird Wert darauf gelegt, daß immer wieder die einzelnen Feststellungen zusammengefaßt werden, wenn erforderlich, unter Anführung etwaiger Vorschläge.

Der vom Verband unterzeichnete Bericht wird dem Vorstand des Wohnungsunternehmens unter gleichzeitiger Benachrichtigung des Aufsichtsratsvorsitzenden vorgelegt. Jedes Aufsichtsratsmitglied

kann den Bericht einsehen. Vorstand und Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens haben in gemeinsamer Sitzung, an der sowohl der Verband als auch der Prüfer teilnehmen können, sofort nach Eingang des Berichts über das Prüfungsergebnis zu beraten. Der Vorstand muß den Verband von dieser Sitzung in Kenntnis setzen.

Der Prüfungsbericht ist bei der Berufung der nächsten Generalversammlung als Gegenstand der Beschlußfassung anzukündigen. Der Aufsichtsrat muß sich in dieser Sitzung über wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen aussprechen. Der Verband kann an der Generalversammlung beratend teilnehmen. Auf seinen Antrag oder auf Beschluß der Generalversammlung ist der Bericht ganz oder in bestimmten Teilen zu verlesen.

Gewinnt der Verband die Überzeugung, daß die Beschlußfassung über den Bericht ungebührlich verzögert wird oder daß die Generalversammlung bei der Beschlußfassung über wesentliche Feststellungen oder Beanstandungen des Berichts unzulänglich unterrichtet war, so ist er berechtigt, eine außerordentliche Generalversammlung des Wohnungsunternehmens auf dessen Kosten zu berufen und zu bestimmen, über welche Gegenstände zwecks Beseitigung festgestellter Mängel verhandelt und beschlossen werden soll. In der vom Verband einberufenen Generalversammlung führt eine vom Verband bestimmte Person den Vorsitz (§ 60 GenGes).

Diese gesamten umfangreichen und umständlich erscheinenden Bestimmungen bieten erst die Möglichkeit zu einer ausreichenden Auswertung des Prüfungsergebnisses im Rahmen der laufenden Aufsicht des Verbandes.

321. INHALT BZW. UMFANG DER PRÜFUNG.

Das ursprüngliche Genossenschaftsgesetz brachte keinerlei Bestimmungen über Ziele und Aufgaben der Prüfung. Über den Umfang der Prüfung war nur gesagt, daß die Einrichtungen und die Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung einer Prüfung zu unterwerfen sind. Die Begründung zum Genossenschaftsgesetz stellte fest, daß es sich bei der Prüfung nicht nur um eine formelle Kontrolle der Bilanz und der Geschäftsbücher handeln soll, sondern daß die Untersuchung sich im wesentlichen auf die materielle Seite der Geschäftsführung und der dabei befolgten Grundsätze der Genossenschaft richten muß. Das alte Genossenschaftsgesetz verlangte von den Verbandssatzungen, daß sie Vorschriften über Art und Umfang der Prüfung enthielten. So war es den Verbänden überlassen, den Umfang der Prüfung zu

bestimmen. Manche Verbände und Revisoren verkannten vollkommen den Sinn des § 53 des alten Genossenschaftsgesetzes. So schreiben einige Revisoren [51]): „Wenn allgemein die Verpflichtung aufgestellt werden würde, der Revisor habe die materielle Richtigkeit der Bilanz zu prüfen, dann könne er die Verantwortung nicht mehr übernehmen und werde sein Amt niederlegen."

In den Revisorenkonferenzen setzte sich dann immer mehr die Ansicht durch, daß die Prüfung auch materiell sein müsse. Aber selbst in jüngster Zeit wurde noch behauptet, daß es sich bei der genossenschaftlichen Prüfung um eine formale Verwaltungsprüfung handele [52]).

Nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes bezweckt die Prüfung die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Diese Prüfung geht also über die aktienrechtliche Prüfung, die nur eine Jahresabschlußprüfung darstellt, weit hinaus. Auch in der Prüfung der Befolgung der Bestimmungen der Gemeinützigkeitsverordnung im Hinblick auf die Satzung und die tatsächliche Durchführung dieser Bestimmungen, die einen wesentlichen Teil der Prüfung ausmacht, überschreitet die Prüfung der Wohnungsunternehmen die genossenschaftliche Prüfung, die nur die Wirtschaftlichkeit und rechtliche Ordnungsmäßigkeit betrachtet.

Aus der Formulierung, daß die gesamten Einrichtungen, Vermögenslage usw. zu prüfen sind, ergibt sich nunmehr, daß die schon seit längerer Zeit von den Prüfungsverbänden durchgeführte materielle Prüfung gesetzlich verankert ist. Die Prüfungsverbände sträubten sich lange dagegen, eine ausgesprochene Verpflichtung auch zur materiellen Prüfung zu übernehmen, da nach allgemeiner Ansicht mit dieser Verpflichtung zur materiellen Prüfung dem Prüfungsverband und auch den Verbandsführern eine allzu große

51) Bredenbreuker: Die Revision der Kreditgenossenschaften, S. 53.

52) Karoli schreibt in seinem Buch: Bilanzprüfung und Prüfungsergebnis, Leipzig 1934 S. 75:

„Die Pflichtprüfung bei den eingetragenen Genossenschaften ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ihrem Zweck nach keine Bilanzprüfung, sondern in erster Linie eine Verwaltungsprüfung, die mehr formellen Charakter hat; durch sie soll in erster Linie nachgeprüft werden, ob die Einrichtungen der Genossenschaften und ihre Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung ordnungsmäßig sind (§ 53 GenGes.). Es sind seit längerer Zeit Bestrebungen im Gange, aus der Verwaltungsrevision eine Bilanzprüfung im Sinne der aktienrechtlichen Pflichtprüfung zu machen."

Karoli dürfte wohl die Sachlage, wie schon aus der Begründung zum Genossenschaftsgesetz hervorging, etwas verkannt haben, wenn er die genossenschaftliche Prüfung zu einer formalen Prüfung stempelt.

Verantwortung aufgebürdet würde[53]). Allein vor allem in der Krisenzeit 1930 erfuhr die materielle Prüfung zwangsläufig ihre Festigung und auch Bestätigung, da in der damaligen Zeit die Grundlagen für eine erfolgreiche Prüfung und Beratung der Unternehmen gar nicht vorhanden gewesen wären, wenn sich die Prüfung nicht auch auf die materielle Seite erstreckt hätte.

Eine Abgrenzung der materiellen und formellen Prüfung ist schwer vorzunehmen. Knapp[54]) sieht in der formellen Prüfung den Teil der Prüfung, der sich mit der rechnerischen Richtigkeit des Prüfungsstoffes befaßt und dessen Unterlagen die Bücher bilden, unter Einbeziehung der formellen Prüfung der Belege und der Einhaltung formalrechtlicher Bestimmungen, während der materielle Teil der Prüfung die Übereinstimmung dieser Unterlagen mit dem Tatsächlichen, die Prüfung der kaufmännischen und materiell-rechtlichen Ordnungsmäßigkeit der Bilanz, Geschäftsführung usw. umfaßt[55]).

Auf der Revisorenkonferenz in Berlin 1932[56]) ging man so weit, gar keinen Unterschied zwischen materieller und formeller Prüfung anzunehmen. Das, was man unter eigentlich formaler Prüfung bisher verstanden habe, sei überhaupt keine Prüfung, sondern eine rein mechanische Tätigkeit, die aber zur Durchführung der eigentlichen, rein materiellen Prüfung unumgänglich nötig sei, um zu den materiellen Erkenntnissen zu kommen.

Erforderlich ist also eine eingehende Prüfung der gesamten Organisation, der Geschäftsführung und Verwaltung, die in einer genauen Untersuchung der Fundamente: Jahresabschluß, Rentabilität, Kapital- und Vermögensbildung, gipfelt. Der Inhalt der Prüfung ist im Gegensatz zu anderen Prüfungen auf Grund der Besonderheit des gemeinnützigen Wohnungswesens in einzelnen Richtungen besonders ausgebaut. So ist der Frage der Gemeinnützigkeit, der Beurteilung des Anlagevermögens, d. h. der Erwerbs- und Miethäuser usw. besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Nachfolgenden ist das gesamte Prüfungsgebiet im einzelnen besprochen.

3210. Allgemeine Fragen.

Der Prüfer hat zunächst im Prüfungsbefund rein formal die Einleitung zu geben unter Feststellung und Angabe von Prüfungszeit, Ort, Angabe der Verwaltungsmitglieder, der Sitzungen mit

53) Bericht über die Revisorenkonferenz, Berlin 1932 S. 5.
54) Knapp: Die Revision im ländlichen Genossenschaftswesen, Berlin 1933 S. 36.
55) Knapp, a.a.O. S. 36.
56) a.a.O. S. 10.

den Verwaltungsorganen, der letzten Prüfung, Beseitigung von früheren Mängeln und Beanstandungen. Für die Angaben werden kaum irgendwelche Zweifelsfragen auftauchen.

3211. Prüfung der Rechtsgrundlagen.

Sie erstreckt sich auf die Feststellung und Untersuchung der Rechtsform, der Gründung und der evtl. Verknüpfung des Unternehmens mit anderen Unternehmungen. Die Satzung muß auf ihre Übereinstimmung mit dem vom Reichsverband herausgegebenen Muster geprüft werden. Änderungen sind auf ihre Zulässigkeit, ihre Rechtsgültigkeit und Genehmigung der Anerkennungsbehörde zu prüfen. Hier sind auch die jedes Mitglied betreffenden Angaben über Geschäftsanteil, Einzahlungsraten, Haftsumme und Kündigungsfrist zu untersuchen.

3212. Prüfung der Gemeinnützigkeit.

Sie ist das erste umfassendere Prüfungsgebiet, dem der Prüfer besondere Beachtung schenken muß. Die Tätigkeit des Prüfers muß sich hier auf die Nachprüfung aller Voraussetzungen erstrekken, die bereits Seite 29 ff. angeführt wurden und die in der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihren Ausführungsbestimmungen niedergelegt sind. Hier kann eine Zweiteilung vorgenommen werden und zwar eine Untersuchung der rein formellen Vorschriften und eine materielle Prüfung einzelner Bestimmungen. Zu den ersteren gehören z. B. die Frage der nutzbaren Wohnfläche der Wohnungen (die 75 qm nicht übersteigen darf), die Fortsetzung der Bautätigkeit oder die Anzahl der Stimmen der dem Wohnungsunternehmen angeschlossenen Angehörigen des Baugewerbes in der Generalversammlung. Die Höhe der verteilten Dividenden ist außerdem ein wesentlicher, zu beachtender Punkt.

Der Prüfer muß sich vergewissern, daß sämtliche Verwaltungsorgane mit den Vorschriften der Gemeinnützigkeitsverordnung vertraut sind, damit Verstöße gegen dieselbe vermieden werden. Derartige Verstöße können schwerwiegende Folgen haben, aus denen sich unter Umständen zivilrechtliche Ansprüche an die Geschäftsführung ergeben.

3213. Prüfung der Verwaltung.

Sie umfaßt eine Untersuchung der Verwaltungsorgane, also Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung, hinsichtlich ihrer Zusammensetzung (insbesondere bezüglich des Bestehens von ver-

wandtschaftlichen Beziehungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat) und ihrer Tätigkeit. Grundlage dieser Prüfung sind die Satzungen des Unternehmens, die Dienstanweisungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Protokollbücher über die Sitzungen von Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung. Zunächst muß sich also der Prüfer mit den in Satzung und Dienstanweisung niedergelegten Vorschriften befassen und diese mit den Richtlinien des Reichsverbandes bzw. den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Gemeinnützigkeitsverordnung vergleichen. Nach der Prüfung der ordnungsmäßigen Einsetzung von Vorstand und Aufsichtsrat muß der Prüfer mittels der Protokolle die Tätigkeit der Verwaltungsorgane überprüfen. Es ist darauf zu achten, ob vor allem der Aufsichtsrat seiner ihm obliegenden Verpflichtung zur Prüfung der Geschäftstätigkeit, vor allem der Kassenführung, in ausreichendem Maße nachgekommen ist. Dabei ist auf eine ausführliche Berichterstattung über diese Prüfungstätigkeit ebenso wie auf die Niederschrift der Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat zu sehen. Die Aufgabe des Aufsichtsrates ist es ja, die Geschäftsführung des Vorstandes laufend zu überwachen, und unterscheidet sich so von der Aufgabe des Prüfers, der nicht die gesamte bisherige Geschäftstätigkeit in alle ihren Einzelheiten der Buchführung usw. nachprüfen kann.

Bei dieser Prüfung der Tätigkeit der Verwaltungsorgane muß der Prüfer im Rahmen seiner Betreuungsarbeit auch untersuchen, ob diese Tätigkeit ausreichend und erfolgreich ist. D. h. er soll untersuchen, ob erfolgte Vereinbarungen und beschlossene Maßnahmen durchgeführt wurden, ausgesprochene Wünsche berücksichtigt wurden, ob notwendige Beschlüsse tatsächlich gefaßt wurden usw.

3214. Prüfung der Bautätigkeit.

Diese Prüfung, die sich zwangsläufig in ausreichendem Maße bei der Prüfung des Jahresabschlusses ergibt, umfaßt sowohl bereits gebaute Häuser als auch die zur Zeit der Prüfung verwalteten Häuser und die geplanten Bauvorhaben. Letztere sind in ihrem gesamten Finanzierungsplan zu untersuchen, wobei die vorgesehenen Hypotheken zu beachten und anzugeben sind. Erforderlich ist eine Trennung der bereits erstellten Häuser in solche, die vor dem 1. Januar 1924, und solche, die nach dem 1. Januar 1924 erstellt wurden.

Für die verwalteten Häuser ist die Zahl der Wohnungen, die Zahl der Wohnungsinhaberwechsel, der Kündigungen und der Mietausfälle zu untersuchen.

Von Vorteil wird es sein, einige der Wohnungen auch einer Besichtigung zu unterziehen, um vor allem den baulichen Zustand festzustellen.

3215. Prüfung der Organisation (Geschäftsbetrieb).

Hierher gehört zunächst die Untersuchung über Einhaltung der vom Reichsverband ausgegebenen Mustergeschäftsanweisung, über die Angestellten, ihre Vergütungen, Steuer- und Beitragslasten und die innere Einrichtung des Unternehmens. Es sind die von dem Wohnungsunternehmen getätigten Verträge und ebenso die Versicherungen auf ihren ordnungsmäßigen Abschluß zu prüfen. Die Schriftgutablage, das Kassenwesen, der Geldverkehr sind zu begutachten. Innerhalb der Buchhaltung muß der Gesamtvorstand die Vollständigkeitserklärung abgeben, d. h. die Versicherung, daß die Geschäftsbücher sämtliche Verpflichtungen und Forderungen einschließlich Eventualverpflichtungen und -forderungen enthalten. Besondere Beachtung muß der Prüfer dabei den Belegen schenken in bezug auf Vollständigkeit, richtige Verbuchung und vor allem ihre Nachprüfung durch den Aufsichtsrat, dem ja die laufende Kontrolle der Geschäftsführung obliegt. Dabei muß der Prüfer auf die verschiedene Erheblichkeit für die Buchführung der einzelnen Geschäftsvorfälle, betr. die Entstehung, Fälligkeit usw., achten. Die Prüfung der Buchungen, Übertragungen, des Buchführungssystems, der Konten usw. entspricht im übrigen der allgemein üblichen Prüfung bei anderen Wirtschaftsorganisationen. Diese Prüfung umfaßt also die rein formellen Grundlagen des inneren Geschäftsbetriebes.

Darüber hinaus muß der Prüfer aber feststellen, ob die bestehende Organisation der Buchhaltung den Bedürfnissen des Unternehmens entspricht.

Es ist häufig zu beanstanden, daß die in dem Bilanzformblatt eingesetzten Bilanzposten sich nicht ohne weiteres aus dem Hauptbuch ergeben, so daß erst eine entsprechende Auseinanderziehung bzw. Zusammenstellung notwendig ist. Hier muß die Buchhaltung bzw. die Kontierung dem Formblatt angepaßt werden.

3216. Prüfung des Geschäftsberichts.

Der Geschäftsbericht nimmt im Prüfungsbefund nur einen ganz kleinen Raum ein. Er ist aber bei der Prüfung auch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit zu prüfen. Er soll den Geschäftsverlauf und die allgemeine Lage der Genossenschaft und vor allem

den Jahresabschluß erläutern. Es ist dabei darauf zu achten, daß die kontinuierliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Ausdruck gebracht wird, im Gegensatz zu der einschnittmäßigen Darstellung im Jahresabschluß. Dabei sind wesentliche Abweichungen vom Abschluß des Vorjahres anzugeben und zu erläutern. Eine Schutzklausel nach § 128 Abs. 2 Aktiengesetz (§ 260 a Abs. IV HGB) gibt es für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht. Einzelne wichtige Bilanzposten, so vor allem die Anlagewerte und Hypotheken, müssen im einzelnen untersucht werden.

Der Geschäftsbericht soll[57]) die Lage und die Leistungen des Unternehmens im Hinblick auf den Zweck, nämlich die Erstellung und Überlassung gesunden Wohnraums zur Nutzung, aufzeigen. Auch die Vorgänge von besonderer Bedeutung, die bereits nach Beendigung des Geschäftsjahres, jedoch vor Abfassung des Geschäftsberichtes, eingetreten sind, sind mit zu erläutern. Außerdem soll der Geschäftsbericht auch auf die Bildung oder Auflösung von stillen Reserven hinweisen.

3217. Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Form und Gliederung des Jahresabschlusses ist grundsätzlich geregelt in der Verordnung über die Bilanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften vom 7. 9. 1933. Diese gesonderten Gliederungsvorschriften waren notwendig, da das für die Genossenschaften aufgestellte Bilanzschema der Verordnung vom 30. 5. 1933 (RGBl. I S. 317) den besonderen Bedürfnissen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht entsprach.

Diese Gliederungsvorschriften ermöglichen einen einwandfreien Überblick über die Verhältnisse von Anlage- und Umlaufsvermögen, über die Liquidität und die allgemeine Geschäftslage des Unternehmens.

An Besonderheiten ist hervorzuheben, daß für das Anlagevermögen die Abschreibungen gesondert aufzuführen sind. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes sowie an Personen, die diesem nach § 33 d Abs. 4 des GenGes. gleichgestellt sind, müssen ebenfalls gesondert ausgewiesen werden. Die Gliederungsvorschriften für die Gewinn- und Verlustrechnung bringen eine Aufteilung in Geschäftskosten und Betriebskosten.

Die für die Wohnungsaktiengesellschaften mit der Verordnung

57) Henzler: Einheitlicher Aufbau des Geschäftsberichts von Baugenossenschaften, in ZfW 37 Heft 21 S. 369. — Hier nur für die Genossenschaften erläutert, aber gültig für das gesamte gemeinnützige Wohnungswesen.

vom 29. 9. 1937 [57a]) getroffenen Bestimmungen entsprechen weitgehend den Bestimmungen betreffend die Genossenschaften.

Die neuen Bewertungsvorschriften waren im großen und ganzen schon bisher in den von den Verbänden herausgegebenen Mustersatzungen enthalten. Sie sind in § 33 c GenGes. festgelegt und lehnen sich eng an die aktienrechtlichen Vorschriften an. Soweit keine besonderen Bewertungsvorschriften in § 33 c GenGes. festgelegt sind, gelten wie im Aktienrecht die Vorschriften des § 40 HGB (so z. B. für die Bewertung von Forderungen, d. h. zweifelhafte Forderungen sind nach ihrem wahrscheinlichen Wert einzusetzen, uneinbringliche Forderungen sind abzuschreiben). Eine Ausnahme bildet § 33 c Ziffer 4 und 5, der die Bewertung des Geschäfts- oder Firmenwertes betrifft.

Ausdrücklich betont § 33 c Ziffer 1 Abs. 1, daß auch dann bei Anlagen und anderen Vermögensgegenständen, die dauernd zum Geschäftsbetriebe bestimmt sind, höchstens die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten angesetzt werden dürfen, wenn der Tageswert größer als der Anschaffungswert ist. Dies gilt auch für Wertpapiere.

Für Gegenstände des Umlaufsvermögens gilt entsprechend dem Aktienrecht das Niederstwertprinzip.

Abweichend vom Aktienrecht darf bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Form von Genossenschaften der Betrag des Grundkapitals nur in Höhe der tatsächlich eingezahlten Geschäftsguthaben der Genossen, nicht also der Nennbeträge, eingesetzt werden.

Es gelten also hauptsächlich die Vorschriften der Bewertung nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, da das Vermögen der Wohnungsunternehmen sich vorwiegend aus Grundstücken und Wohngebäuden zusammensetzt.

Für die Inventur von Baugenossenschaften und Gesellschaften wurden vom Reichsverband Richtlinien herausgegeben. Sowohl für die Aufstellung der Bilanz als auch zur Ermöglichung einer gründlichen Prüfung ist die Aufstellung einer Inventur, d. h. die Anlegung eines Inventarverzeichnisses, eines Verzeichnisses der Vermögenswerte und Schulden, unerläßlich. Es ist Aufgabe der Inventur, die Werte der Vermögensgegenstände festzustellen.

Von einer Aufstellung der Inventur kann auch ein Wohnungsunternehmen kleineren Umfangs nicht entbunden werden. Denn jedes Wohnungsunternehmen ist im Sinne des HGB Kaufmann und muß demnach auf Grund des Gesetzes zur Aufstellung des Inventars angehalten werden. Durch die Aufstellung der Inventur

57a) 1. DV zum Aktiengesetz, RGBl. I. S. 1026.

wird dem Prüfer die Durchführung insbesondere der materiellen Bilanzprüfung erleichtert und die Dauer der Prüfung dadurch wesentlich herabgesetzt.

Rein formell ist bei dem Jahresabschluß und der Inventur die satzungsmäßige Frist der Vorlage, die satzungsmäßige Unterschrift und das Vorhandensein der Unterlagen zu prüfen.

1. Bilanz.

10. Aktiva.

100. Anlagevermögen.

Grundsätzlich muß der Prüfer darauf achten, daß im Interesse der Bilanzklarheit für jeden Posten die Zu- und Abgänge gesondert angeführt werden und eine weitgehende Aufgliederung der einzelnen Bilanzposten erfolgt.

Unbebaute Grundstücke.

Bei der Feststellung des Wertes von unbebauten Grundstücken (Beschaffungspreis einschließlich Beschaffungskosten) muß vom Kaufpreis ausgegangen werden, der sich aus dem Kaufvertrag oder aus der Goldmarkeröffnungsbilanz ergibt. Dabei sind die Zuschreibungen besonders auf ihre Zulässigkeit und Erforderlichkeit zu prüfen. So dürfen hinzugerechnet werden Kosten für Vermessung, Straßenbaukosten, Gerichts- und Auflassungskosten und sonstige, beim Kauf des Grundstückes entstandene Selbstkosten. Die Aktivierung von laufenden Zinsen, Steuern und Abgaben ist unzulässig. Sie würde eine willkürliche Werterhöhung bedeuten, die das Prinzip des Anschaffungswertes außer acht läßt. Tatsächlich wertverbessernde Aufwendungen dürfen bei der Bewertung berücksichtigt werden. Eine vorgenommene Abschreibung ist auf ihre Zulässigkeit insofern zu prüfen, als sie nur vorgenommen werden darf, wenn der Bilanzwert dem tatsächlichen Zeitwert nicht entspricht.

Ganz allgemein hat der Prüfer die Frage zu klären, ob der Grundstücksvorrat in einem angemessenen Verhältnis zu dem örtlichen Wohnungsbedürfnis steht und inwieweit die Grundstücke selbst für eine Bebauung geeignet sind.

Darüber hinaus ist hier auf den Nachweis der Grundstücke durch Katasterpapiere, Lagepläne usw. zu achten.

Miethäuser.

Bei den Miethäusern ist die getrennte Aufstellung der vor dem 1.1. 1924 errichteten Bauten und der nach dem 1. 1. 1924 errichteten

Bauten zu prüfen. Für die Bewertung gelten wiederum die Anschaffungs- und Herstellungskosten (auch als zulässiger Höchstwert).

Die vor dem 1. 1. 1924 errichteten Miethäuser werden mit dem in der Goldmarkeröffnungsbilanz festgesetzten Wert eingesetzt. Hierbei kann eine Trennung von Baukosten und Grund- und Bodenkosten vorgenommen werden; sie ist aber nicht erforderlich.

Dagegen muß diese Trennung bei den nach dem 1. 1. 1924 errichteten Miethäusern vorgenommen sein. Auch hier ist bei Zu- und Abgang auf die Abschreibungen, die noch ausführlicher behandelt werden, und die Zuschreibungen (werterhöhende Verbesserungen usw.) zu achten.

Sowohl bei diesen Miethäusern als auch bei den nachfolgenden Erwerbshäusern, also den gesamten Wohngebäuden des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens, sind bei der Bewertung nicht nur die für das Wohngebäude aufgewendeten Kosten zugrunde zu legen, sondern auch die dem Wohnungsunternehmen selbst entstandenen anteiligen Verwaltungskosten. Dabei dürfen wiederum Verwaltungskosten, die nach der Fertigstellung des Wohngebäudes entstehen, nicht in die Herstellungskosten eingerechnet werden.

Fehlen entstehen leicht bei der Übernahme der Bau- und Bodenkosten für im Berichtsjahr fertiggestellte Wohnungen von dem Grundstückskonto und dem Neubaukonto, deren übereinstimmende Entlastung geprüft werden muß.

Erwerbshäuser [58]).

Für diese Wohngebäude müssen Kaufanwartschaftsverträge vorliegen. Diejenigen Erwerbshäuser, für die kein einwandfreier Vertrag vorliegt, sind gesondert auszuweisen. Bei Erwerbshäusern mit Kaufanwartschaftsverträgen hat das Unternehmen ebenfalls einen Anspruch darauf, daß das betreffende Mitglied die Auflassung entgegennimmt und den vorgesehenen Kaufpreis entrichtet. Um hier klare Verhältnisse zu schaffen, hatte der Hauptverband

58) Erwerbshäuser sind Eigenheime mit ein oder höchstens zwei selbständigen Wohnungen, die zwar noch im Eigentum der Gesellschaft stehen, die aber mit der Absicht errichtet worden sind, sie unter bestimmten Bedingungen durch mehrjährige Abzahlung an Privatpersonen (Genossenschafts-Mitglieder) zu veräußern. Es sind also Häuser für solche Mitglieder des Wohnungsunternehmesn, die nicht in der Lage sind, sich ohne Hilfe der Wohnungsgesellschaft selbständig ein Eigenheim zu erwerben, die aber nicht gewillt sind, ihr ganzes Leben in Mietwohnungen zu leben, sondern danach streben, im Laufe der Jahre ein Eigenheim zu erwerben. Bis zur Abzahlung der Häuser wohnen sie darin zur Miete und haben für das Haus zu sorgen, als wäre es ihr Eigentum.

Deutscher Baugenossenschaften und -gesellschaften ein Muster für einen derartigen Vertrag aufgestellt, das von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen benutzt werden muß. Es war nämlich vorgekommen, daß die Verträge nur einseitig abgeschlossen wurden mit dem Anspruch des Mitgliedes, die Auflassung zu fordern, während andererseits das Mitglied ohne Schwierigkeiten die vertragliche Bindung wieder lösen konnte. Diese Lösung erfolgte meist dann, wenn eine Senkung der Baukosten eingetreten war oder das Mitglied das Haus verwohnt hatte und nun keine besonderen Vorteile mehr für sich sah.

Die Kaufanwartschaftsverträge sind also daraufhin zu prüfen, inwieweit das Wohnungsunternehmen noch mit dem Risiko einer Rücknahme des Hauses belastet ist. Gegebenenfalls ist über die Berechtigung eines Wertberichtigungspostens auf der Passivseite bei erhöhtem Risiko zu entscheiden. Diese Einsetzung eines regelmäßigen Betrages als Abschreibung ist notwendig, um bei einer möglicherweise erforderlichen Zurücknahme des Hauses die Gewinn- und Verlustrechnung nicht unnötig durch eine dann notwendig werdende höhere Abschreibung zu belasten. Die Abschreibung muß in diesem Falle also mindestens so hoch sein, wie sie seit der Bezugsfertigkeit für ein Miethaus gewesen wäre.

Für die sonstigen Erwerbshäuser gilt im übrigen das Gleiche wie für die nach dem 1. 1. 1924 erstellten Miethäuser. Unter Umständen sind diese Erwerbshäuser, falls nicht mit ihrer baldigen Auflassung zu rechnen ist, unter den Miethäusern zu führen.

Sonstige Anlagen.

Wichtig bezüglich ihrer Eigenart für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind unter dem sonstigen Anlagevermögen die noch nicht abgerechneten Neubauten. Hier sind, getrennt für die einzelnen Bauvorhaben, abgerechnete und nicht abgerechnete Baukosten, noch zu leistende Zahlungen für Baukosten, materiell und formell zu prüfen.

Es kommt oft vor, daß diese Neubauten nur insoweit bewertet werden, als Zahlungen an die Handwerker usw. geleistet sind. Um aber den tatsächlichen Vermögenswert am Bilanzstichtag entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einzusetzen, müssen die noch nicht abgerechneten Baukosten genauestens erfaßt sein. Der Ansatz bereits geleisteter Abschlagszahlungen — die also nicht unter dem Posten „geleistete Anzahlungen" erscheinen dürfen — oder fest umrissener Zahlungsansprüche für bereits ausgeführte Arbeiten bietet keine Schwierigkeiten. Dagegen muß der Prüfer auf die genaue Feststellung des Wertes auch durch Einsetzen derjenigen

Baukosten achten, auf die noch keine Abschlagszahlungen geleistet wurden. Diese müssen entweder durch Zwischenrechnungen oder durch eine Bauwertbescheinigung der Bauleitung ermittelt werden.

Die Richtigkeit der Grund- und Bodenkosten ergibt sich aus der Nachprüfung des Übertrags derselben von dem Konto „unbebaute Grundstücke".

Sind die Neubauten bereits fertiggestellt und bezogen, jedoch noch nicht abgerechnet, so müssen vom Tage der Bezugsfertigung an Abschreibungen vorgenommen sein, obwohl auch diese Neubauten auf dem Konto „noch nicht abgerechnete Neubauten" ausgewiese werden.

101. Sonstige Aktiva.

Die Prüfung der sonstigen Aktiven entspricht der aktienrechtlichen Pflichtprüfung. Besondere Aufmerksamkeit erfordern hier noch Hypotheken und Forderungen aus rückständigen Mieten, Gebühren und Anlagen. Auch hier ist festzustellen, ob für den uneinbringlichen Anteil dieser Forderungen der entsprechende Wertberichtigungsposten eingesetzt ist.

Forderungen bzw. Verbindlichkeiten wegen persönlicher Schuldhaft wurden früher unter sonstigen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aufgeführt. Sie ergeben sich, wenn das Wohnungsunternehmen bei einer Auflassung von Eigenheimen von den Hypothekengläubigern nicht aus der persönlichen Schuldhaft entlassen wird. Sie müssen nunmehr, ebenso wie Bürgschaften, gesondert sowohl auf der Aktivseite als auch auf der Passivseite der Bilanz zum Ansatz gelangen.

Im Interesse der Bilanzwahrheit sind die Posten, die der Rechnungsabgrenzung dienen, mit besonderer Sorgfalt zu untersuchen. Sehr oft werden sowohl aktive als auch passive Rechnungsabgrenzungsposten aus der Bilanz herausgelassen und verändern so das Geschäftsergebnis.

Bei gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaften sind unter den Aktiven auch die rückständigen Einlagen auf das Grundkapital anzugeben, ebenso die der Gesellschaft gehörigen eigenen Aktien.

11. Passiva.

Für die Passiva gelten ebenfalls die allgemein auch für andere Unternehmungen gebräuchlichen Prüfungsrichtlinien. Soweit es sich um eine Genossenschaft handelt, sind für die Geschäftsguthaben der Mitglieder Angaben über ausgeschiedene Mitglieder, über nicht volleingezahlte Geschäftsanteile, über satzungsgemäß

fällige, aber rückständige Mindestzahlungen, Überzahlungen, über die Verteilung der Geschäftsguthaben auf Mieter, Behörden und Nichtmieter zu prüfen. Geschäftsguthaben von bereits in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitgliedern müssen, soweit noch nicht ausbezahlt, unter den Schulden ausgewiesen sein.

Diese Angaben über die Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben fallen selbstverständlich bei Wohnungsaktiengesellschaften fort.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist zu prüfen, ob sie keine Rücklagen, also Teile des Eigenkapitals, enthält, die unter Vermögensrücklagen auszuweisen wären.

Die Wertberichtigungsposten sind, wie schon erwähnt, bei den jeweiligen Aktivposten zu prüfen. Wertberichtigungsposten kommen in Frage für etwaige Ausfälle an Mieten, Gebühren und Umlagen, für Ausfälle an Zinsen, an Restkaufgeldern und an sonstigen Forderungen und für Erwerbshäuser. Es ist immer wieder zu prüfen, ob diese Posten in der eingesetzten Höhe noch berechtigt sind oder ob sich durch eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der zu berichtigenden Werte die Notwendigkeit einer Änderung ergibt. Eine Verminderung der Mietrückstände erfordert die Berichtigung des Wertberichtigungspostens, der nun zu einem Teil zu einer echten Reserve geworden ist.

Bei Hypothekenschulden ist festzustellen, ob keine Sicherungshypotheken enthalten sind. Außerdem sind hier aufgelaufene, aber noch nicht zur Zahlung fällige Tilgungen zu vermerken. Diese Beträge werden oft unter Rechnungsabgrenzungsposten eingesetzt, obwohl sie keineswegs die Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Auch unter den Passiven sind wiederum die Bürgschaften und Verbindlichkeiten aus persönlicher Schuldhaft nachzuprüfen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung muß in ihren Einzelposten ausführlich erläutert werden. Hier finden sich immer wieder Unzulänglichkeiten. Man soll aus ihr Schlüsse auf die Rentabilität des Wohnungsunternehmens ziehen können. Zu diesem Zweck muß sie klar und vollständig, genau für ein Jahr abgegrenzt sein, d. h. die Rechnungsabgrenzung muß genauestens beachtet werden. Einmalige Aufwendungen bzw. Erträge sind besonders aufzuführen. Grundsätzlich dürfen keine Saldierungen zwischen Ausgaben und Einnahmen stattfinden. Auch eine Verschiebung der einzelnen Posten, die nicht dem Formblatt entspricht, ist zu beanstanden. So müssen die Geschäfts-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, vor allem im

Interesse einer kontinuierlichen Erfolgsrechnung und der zwischenbetrieblichen Vergleichbarkeit, jeweils die gleichen Kostenelemente enthalten.

Durchlaufende Posten, z. B. für fremde Gläubiger eingezogene und an diese weitergeleitete Zins- und Tilgungsbeträge sind nach Möglichkeit aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu entfernen. Durchlaufende Beträge aus persönlicher Schuldhaftung nach Auflassung von Eigenheimen (Verantwortlichkeit für den Einzug der Tilgungsbeträge) sind dagegen auszuweisen.

Aufwendungen und Erträge für die Verwaltung fremder Wohnungen gehören nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung, sondern nur der nach Abschluß dieser Verwaltungskonten dem Wohnungsunternehmen zufließende Verwaltungskostenbeitrag.

Die Gewinnermittlung ist betriebswirtschaftlich genau zu prüfen. Es kommt oft vor, daß zwecks Ausweisung eines Gewinns in einer „bestimmten" Höhe die Beträge, die eigentlich den Rechnungsabgrenzungsposten zuzuführen sind, bereits als Ertrag ausgewiesen werden, daß die Abschreibung auf Anlagen nicht in der notwendigen Höhe eingesetzt ist, daß für zweifelhafte Forderungen kein Wertberichtigungsposten gebildet ist, daß für Instandhaltungskosten nur die tatsächlichen Aufwendungen berücksichtigt sind, wobei hier die Differenz um so größer wird, je jünger die Bauten sind, daß unzulässige Rückgriffe auf Rückstellungen oder Rücklagen getätigt worden sind und so durch alle diese Manipulationen der Gewinn künstlich in falscher Höhe errechnet wird. Aber es ist nicht Selbstzweck der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Gewinn zu erzielen. Eine innere Stärkung der Wohnungsunternehmen ist immer das primäre.

Ein Beispiel zeigt die falschen Schlußfolgerungen aus einer nicht nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgestellten Gewinn- und Verlustrechnung und einem damit nicht richtig ermittelten Reingewinn[59]).

> Unterstellt ist in diesem Falle, daß es sich um ein Wohnungsunternehmen handelt, das 100 Mietwohnungen gebaut hat, für die der ursprüngliche Anlagewert rd. 650.000,— RM (davon Baukosten rd. 600.000,— RM, Grund- und Bodenkosten 50.000 RM) beträgt. Dividendenberechtigte Geschäftsguthaben der Mitglieder sind zum Bilanzstichtage rd. 25.000,— RM vorhanden. Das Jahresmietensoll stellt sich auf rd. 40.500,— RM.

---

59) Das folgende Beispiel wurde einem Aufsatz von H. Plesske: „Lücken in der Buchhaltung und der Geschäftsführung der Wohnungsunternehmen" in ZfW 1937 Heft 20 S. 355, entnommen.

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 193 . . . der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft „Arbeiterheimstätte".

Aufwendungen		Erträge	
1. Abschreibungen	5.500,—	1. Mieten	39.800,—
2. Zuweisungen zu den Wertberichtigungsposten	—,—	2. Zinszuschüsse	500,—
3. Geschäftsunkosten	1.500,—	3. Pachtgelder	100,—
4. Betriebskosten	6.000,—	4. Erträge aus Beteiligungen	20,—
5. Instandhaltungskosten	4.000,—	5. Zinsen und sonstige Kapitalerträge	380,—
6. Zinsen	21.000,—	6. Außerordentl. Erträge	200,—
7. Sonst. Aufwendungen	500,—		
	39.500,—		
Gewinn	1.500,—		
RM	41.000,—	RM	41.000,—

Durch Beschluß der ordentlichen Generalversammlung ist der ausgewiesene Reingewinn auf Grund des Vorschlags der Verwaltungsorgane wie folgt verteilt worden:

1. Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (10 %)	150,—
2. 3½ % Dividende auf 25.000,— RM Geschäftsguthaben der Mitglieder (Stand der Geschäftsguthaben bei Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahrs)	875,—
3. Zuweisung des Restbetrages zur Hilfsrücklage	475,—
RM	1.500,—

Bei der gesetzlichen Verbandsprüfung wird nun festgestellt, daß die Rechnungsabgrenzung hinsichtlich der Geschäftsunkosten, Betriebskosten, Instandhaltungs kosten und Zinsen richtig vorgenommen worden ist, ferner der ausgewiesene Mietenertrag mit der Mietenkontrolle übereinstimmt, jedoch der Istbetrag zugrunde gelegt wurde, d. h. die am Jahresende bestandenen Rückstände nicht erfaßt sind, sich im übrigen ein Ausfall durch Leerstehen von Wohnungen nicht ergeben hatte, und weiterhin Abschreibungen und Rückstellungen nicht in dem notwendigen Ausmaße erfolgten. Bei der Untersuchung des Ergebnisses für das abgelaufende Geschäftsjahr wird der Prüfer in dem Bericht über die Prüfung daher feststellen müssen, daß das ausgewiesene Ergebnis betriebswirtschaftlichen Erfordernissen nicht entspricht und dieses Urteil durch nachfolgende Berechnung bestätigen:

Aufwendungen für die Häuserwirtschaft (Betrag 1—6)	RM	39.000,—
Erträge aus Häuserwirtschaft (Betrag 1—3)	„	40.400,—
	RM	1.400,—
Überschuß aus der Häuserwirtschaft zuzüglich Erträge aus Beteiligungen, Zinsen, sonstige Kapitalerträge sowie außerordentliche Erträge (Betrag 4—6)	RM	600,—
	RM	2.000,—
abzüglich sonstige Aufwendungen (Betrag 7)	RM	500,—
Ausgewiesener Gewinn am 31. 12. 1936	RM	1.500,—

Einerseits erhöht sich dieser Gewinn um die buch- und bilanzmäßig nicht erfaßten Mietrückstände zum Bilanzstichtag

Jahresmietensoll	RM	40.500,—	
abzüglich ausgewiesener Mietenertrag (Ist)	„	39.800,—	700,—
		auf RM	2.200,—

Übertrag: RM 2.200

während er sich andererseits vermindert um folgende Posten:

a) zu wenig vorgenommene Abschreibungen auf die Miethäuser, — ursprüngliche Baukosten rund 600.000,— RM — mithin Abschreibung in der üblichen Höhe von 1 % = rd. RM 6.000,—
abgeschrieben sind nur „ 5.500,—
mithin zu wenig abgeschrieben RM 500,—

b) eine Zuweisung zu den Wertberichtigungsposten für voraussichtliche Ausfälle für ausstehende Forderungen ist nicht eingesetzt, obwohl bei Untersuchung der Forderungen zweifelhafte Posten in Höhe von rd. RM 500,— festgestellt wurden und deshalb eine Zuweisung zu den Wertberichtigungsposten in dieser Höhe hätte erfolgen müssen RM 500,—

c) Der Aufwand für Instandhaltungskosten ist lediglich in der im Berichtsjahr entstandenen Höhe eingesetzt. Unter Zugrundelegung des allgemein üblichen Erfahrungssatzes von RM 50,— je Wohnung und Jahr hätte der Ausweis 100×50,— = RM 5.000,— betragen und der Unterschiedsbetrag von abzügl. 4.000,— 1.000,—
der Bauerneuerungsrückstellung für spätere erforderlich werdende größere Instandhaltungsarbeiten zugewiesen werden müssen RM 2.000,—

Unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Grundsätze ist demnach nur ein Gewinn in Höhe von RM 200,—

erzielt worden. Dieser echte Gewinn konnte in die Vermögensrücklagen übertragen werden, keinesfalls hat er aber die Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder gestattet.

Bei Feststellung einer derartig aufgestellten Gewinn- und Verlustrechnung lautet das Urteil, daß der Jahresabschluß materiell nicht richtig ist, Forderungen und Verbindlichkeiten nicht in vollem Umfang erfaßt sind, die Vermögenslage nicht ordnungsmäßig erfaßt ist, die Abschreibungen und die Rückstellungen nicht ausreichend sind.

Hier kann der Aufsichtsrat seiner Tätigkeit obliegen und aufgestellte Voranschläge mit der Gewinn- und Verlustrechnung vergleichen und hierbei schon leicht größere Fehler feststellen.

20. Aufwendungen.

Bei der Abschreibung auf Anlagevermögen, neben den Zinsen der wichtigste Kostenfaktor,ist ein der üblichen Tilgung des Baukapitals entsprechender Satz vom Bauwert einzusetzen. Die Vordrucke enthalten einen Satz von 1% der ursprünglichen Baukosten.

Hier ist darauf zu achten, daß die Abschreibung auch dann erfolgt, wenn die Tilgung für etwaige Hypotheken noch gar nicht in Angriff genommen worden ist. Nach Möglichkeit muß versucht werden, die Tilgungsbeträge auf das Maß der Abschreibung herabzudrücken. Es ist zu beachten, daß sich die Abschreibung nicht nach der Tilgung richtet, d. h. die Abschreibung etwa nur in Höhe der erforderlichen Tilgung vorgenommen wird.

Der für die Abschreibung festgesetzte Satz von 1% bezieht sich auf den Anschaffungswert. Die Wohnungsunternehmen können von diesem Satz abweichen. Es ist Aufgabe des Prüfers, bei dem Abschreibungssatz festzustellen, ob eine gesunde wirtschaftliche Lage des Wohnungsunternehmens gesichert ist, andererseits aber auch die Mieten niedrig gehalten werden. Das Legen von stillen Reserven durch übermäßige Abschreibung, das beim Wohnungsbau sehr leicht möglich ist, soll unterbunden werden.

Weiter ist darauf zu achten, daß bei etwaigen Mietausfällen die Abschreibung nicht, wie etwa die Zinsen und sonstigen fixen Kosten, zur Vermeidung von Verlusten auf die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen umgelegt werden. Dadurch steigen die Mieten für die vermieteten Wohnungen und die Gefahr weiterer Kündigungen steigt ebenfalls.

Die Wiedervermietung der leerstehenden Wohnungen ist im wesentlichen nur durch angemessene, auf Mietsenkung gerichtete Preispolitik zu ermöglichen.

Handelt es sich dagegen um in der Regel stets wiederkehrende Mietausfälle, wie sie bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, — deren Wohnungsmieter sich vorwiegend aus minderbemittelten Volksgenossen zusammensetzen, bei denen das Risiko eines Mietausfalles größer ist als bei anderen Mietern —, mit 2% des Mietsolls anzusetzen sind, dann müssen die fixen Kosten dieses Mietausfalls, vor allem auch die Abschreibungen, in den Mietertrag der tatsächlich erfahrungsgemäß zu vermietenden Wohnungen eingesetzt werden [60]).

Gemäß der vorgenommenen Kaufanwartschaftsverträge werden für solche Häuser keine Abschreibungen vorgenommen. Wo solche Verträge nicht vorliegen, müssen Abschreibungen wie bei den Mietheusern vorgenommen werden.

Für im Geschäftsjahr vorgenommene Neubauten, die fertig wurden, müssen die Abschreibungen pro rata temporis vorgenommen worden sein. Der Prüfer muß auf einer gesonderten Ausweisung aller Sonderabschreibungen und Überabschreibungen in der

60) Schlechtriem: Die Abschreibung im Rechnungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, S. 58.

Jahresrechnung, die auch im Geschäftsbericht angegeben werden sollen, bestehen.

Bei sonstigen Gebäuden, also nicht den eigentlichen Wohngebäuden, umfassen die Herstellungskosten auch die Grund- und Bodenkosten. Die Abschreibung darf jedoch auch hier nur von den eigentlichen Herstellungskosten vorgenommen werden. Dabei kann es vorkommen, daß für zwei gleiche Bauten mit verschiedenen Baukosten eben auch verschiedene Abschreibungen vorzunehmen sind.

Bei den in persönliche und sachliche Kosten aufgeteilten Geschäftskosten ist zu prüfen, ob diese sich in angemessenen Grenzen halten und insbesondere entsprechend der GemVO das Unternehmen seinen Organen oder Dritten nicht Vergünstigungen oder Entschädigungen zuwendet, die über die in öffentlichen Betrieben üblichen Beträge hinausgehen. Hier müssen auch die für die Hausverwaltung gezahlten Gehälter eingesetzt werden und nicht unter Betriebskosten.

Die anteiligen durch Neubautätigkeit entstandenen Geschäftskosten können dem Konto „noch nicht abgerechnete Neubauten" zugeschrieben werden.

Werbungskosten für die Vermietung von Wohnungen gehören nicht hierher, sondern zu den Betriebskosten.

Bei Untersuchung der Betriebskosten ist darauf zu achten, daß nicht allgemeine Normen und Prozentsätze eingesetzt werden, sondern daß eine Ausweisung der Betriebskosten in ihrer tatsächlich entstandenen Höhe erfolgt. Denn örtliche Verschiedenheit, die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse z. B. in Kanalisationsanlagen, Wasserleitung usw., lassen eine einheitliche Berechnung der Kosten gar nicht zu.

Anders ist es bei den Instandsetzungskosten, für die ein jährlicher Erfahrungssatz von ½ bis ¾% der ursprünglichen Bausumme eingesetzt wird. Hier nach den tatsächlichen Kosten sich zu richten, ist zu vermeiden, da infolge der progressiven Gestaltung der Instandhaltungskosten die Mietgestaltung uneinheitlich wäre. Nicht benötigte Beträge für Instandhaltungen müssen der Bauerneuerungsrückstellung zugeschrieben sein, worauf besonders zu achten ist.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufwendungen wertverbessernde Aufwendungen enthalten, die dem Wert zugeschrieben werden müssen.

21. Erträge.

Auf die Prüfung der Erfassung der Erträge (Mieten, Nutzungsgebühren, Umlagen) ist die größte Sorgfalt zu verwenden. Dabei

ist auf ein genaues Feststellen der Mietrückstände und der Ausfälle durch Leerstehen von Wohnungen zu achten. Zur Erleichterung der Prüfung der Mietrückstände ist die schriftliche Anerkennung derselben zu fordern. Diese Ausfälle, auch uneinbringliche Mietrückstände, müssen durch Absetzung vom Sollertrag kenntlich gemacht werden. Besser ist ihre Verbuchung außerdem über ein besonderes Ausfallskonto. Denn nicht nur die vermieteten Wohnungen bringen den Ertrag, sondern die Gesamtheit der vom Wohnungsunternehmen erstellten und verwalteten Wohnungen. Die Verbuchung der Erträge muß also nach der Sollmiete erfolgen. Bei der dadurch erfolgenden zwangsläufigen Ausweisung der Ausfälle durch die Verbuchung sowohl der Sollmieten als auch der tatsächlichen Mieteingänge auf einem Mietenverrechnungskonto ergibt sich ein einwandfreies Bild der tatsächlichen Bewirtschaftungslage der Wohnungen.

Bei Abschreibungen auf die Mietrückstände muß sehr vorsichtig vorgegangen werden. Es ist immer zu prüfen, ob nicht eine Verrechnungsmöglichkeit mit Geschäftsguthaben ausgeschiedener oder ausscheidender Mitglieder besteht, ob nicht gegen sonstige Forderungen aufgerechnet werden kann oder eine Pfändung erfolglos ist. Erst dann, wenn diese Wege versagen, ist die Abschreibung zulässig. Dagegen müssen für Mietrückstände, deren Eintreibung noch versucht wird, Wertberichtigungsposten eingesetzt werden.

Etwaige Eingänge von früheren Mietrückständen dürfen nicht auf dem Mietenverrechnungskonto eingebucht werden. Diese älteren Mietrückstände, für die der Wertberichtigungsposten eingesetzt ist, müssen von den laufenden Mietrückständen scharf getrennt werden. Bei ihrer tatsächlichen Uneinbringlichkeit erfolgt ihre Abschreibung zu Lasten des Wertberichtigungskontos. Häufig wird dieses Wertberichtigungskonto nicht gebildet und die Abschreibung erfolgt dann zu Lasten der Gewinn- und Verlustrechnung. Dem ist gegenüberzutreten, da für etwaige Ausfälle immer die notwendigen Rücklagen erst gebildet werden müssen.

Auf eine genaue getrennte Aufführung der einzelnen Erträge, insbesondere Nichtaufrechnung von Zinsaufwendungen und Zinszuschüssen, entgegen den aktienrechtlichen Vorschriften, ist zu achten.

Die Höhe der Mieten ist ausschlaggebend für die Gemeinnützigkeit eines Wohnungsunternehmens. § 7 der GemVO schreibt die Überlassung von Wohnungen nur zu angemessenen Preisen vor. Nach Art. 10 der Reichsausführungsverordnung dürfen die Mieten nicht höher (aber auch nicht niedriger) als die Aufwendungen für Verzinsung des aufgewendeten Kapitals, für eine der üblichen Tilgung des Baukapitals entsprechende Abschreibung vom

Bauwert sowie für Verwaltung und Instandhaltung (unter Berücksichtigung der Schaffung einer angemessenen Rücklage für größere Instandsetzungen usw.) sein. Zur Errechnung der Mieten sind die Voranschläge zur Wirtschaftsberechnung und Ertragsberechnung zu verwenden.

Diese Ertragsrechnungen geben in Ergänzung zu der Gewinn- und Verlustrechnung ein genaues Bild der Wohnungsbewirtschaftung.

3218. Prüfung der wirtschaftlichen Lage.

Aus den bisherigen Feststellungen über die Verwaltung, Organisation, Jahresabschluß und Geschäftsbericht ist die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung des Unternehmens zu beurteilen. Diese Beurteilung der wirtschaftlichen Lage ergibt sich aus der Prüfung dreier Punkte, der Finanzierung, d. h. der Kapitalverhältnisse, der Rentabilität und der Liquidität.

1. Finanzierung.

Die Prüfung der finanziellen Lage gründet sich auf die Prüfung der Bilanz. Dabei ist die Prüfung der materiellen und rechnerischen Richtigkeit einzelner Bewertungen und der Inventur, die schon weiter oben besprochen wurden, Voraussetzung. Hier muß die Prüfung mit dem Blickpunkt auf Eigen- und Fremdkapital und das Verhältnis beider zueinander vorgehen. Dabei muß bei der Prüfung sowohl der derzeitige Status als auch die Entwicklung unter Vergleich mit Zahlen des Vorjahres berücksichtigt und untersucht werden.

Das Eigenkapital besteht aus den eingezahlten Geschäftsguthaben (bei Genossenschaften; bei Aktiengesellschaften aus dem Grundkapital und bei Gesellschaften mit beschr. Haftung aus dem Stammkapital), den gesetzlichen und freiwilligen Reserven und meist einem Teil der Rückstellungen. Dieser letztere Posten ist immer sehr genau darauf hin zu prüfen, ob er Eigenkapital enthält und wie hoch sein Anteil am Eigenkapital ist, der den Rücklagen zugewiesen werden muß. Häufig umfaßt die Bauerneuerungsrückstellung nicht nur Rückstellungen im strengen Sinne, sondern auch Eigenkapital. So werden beispielsweise für erwartete Instandsetzungsarbeiten größere Beträge zurückgestellt, die nicht in vollem Umfange für die Instandsetzung benötigt werden.

Bei der Prüfung der Geschäftsguthaben sind auch die Zuschreibungen aus dem Jahresgewinn bzw. die Abschreibungen bei

Verlusten genau zu untersuchen, da sie den gesetzlichen Bestimmungen und den Beschlüssen der Generalversammlung entsprechen müssen. Es muß beispielsweise die Zuschreibung des Überschußanteils auf das Geschäftsguthaben solange erfolgen, bis der Geschäftsanteil voll eingezahlt ist, ehe eine Barauszahlung erfolgen darf.

Die Guthaben ausscheidender Mitglieder stellen bis zur Genehmigung der Bilanz noch Eigenkapital dar. Dagegen sind noch nicht abgehobene Geschäftsguthaben bereits ausgeschiedener Mitglieder Verbindlichkeiten, also Fremdkapital.

Sehr wichtig ist hierbei die Prüfung der Mitgliederbewegung, soweit es sich um eine Genossenschaft handelt. Sie zeigt ein genaues Bild des Gesundheitszustandes des Wohnungsunternehmens. Ein starker Mitgliederabgang führt zu einer Verminderung des Eigenkapitals, die bei schlechter Liquidität das Unternehmen gefährden kann. Deshalb sind auch die Gründe für das Ausscheiden von Mitgliedern festzustellen, um die erforderlichen Gegenmaßnahmen zu veranlassen.

Gegenüber dem veränderlichen Teil des Eigenkapitals in Form der Geschäftsguthaben bilden die Reserven den festen Teil des Eigenkapitals. Entgegen den Bestimmungen des Aktienrechts dürfen die gesetzlichen Rücklagen nicht zum Ausgleich von Wertminderungen und sonstigen Verlusten, sondern erforderlichenfalls nur zur Deckung eines Bilanzverlustes verwandt werden.

Die freiwilligen Reserven sind auf ihre Entstehung und Verwendung zu prüfen.

Die Untersuchung der einzelnen Posten des Fremdkapitals wurde schon gezeigt. Sie ist hier weniger von Bedeutung.

Wichtig ist dagegen, daß ein genauer Vergleich aller Zahlen mit Angaben der früheren Bilanzen vorgenommen wird. Auf Grund der Veränderungen zum Vorjahr und unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung ist es möglich, einwandfrei die Kapitalbildung zu beurteilen.

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsunternehmens ist es notwendig, festzustellen, wie die Bautätigkeit des Wohnungsunternehmens sich gestalten wird, d. h. ob die Möglichkeit zum Bauen, und in welchem Ausmaß, besteht. Dabei muß die Frage geprüft werden, ob in ausreichendem Maße Eigenkapital zum Bauen vorhanden ist. Dieser Betrag wird ermittelt durch Gegenüberstellung des bilanzmäßigen Eigenkapitals und des in den Wohnbauten festgelegten Eigenkapitals[61]). Es ergibt sich dabei folgende Rechnung:

61) Schiefner: Besitzt das Unternehmen genügend Eigenkapital zum Bauen: S. W. Blatt 1938 S. 142.

I. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital:

Bilanzbild bei einer Genossenschaft:

1. Geschäftsguthaben	RM	500.000,—
2. Gesetzliche Rücklage	RM	25.000,—
3. Hilfsrücklage	RM	10.000,—
4. Allgemeine Betriebsrücklage	RM	5.000,—
	RM	540.000,—
5. Bauerneuerungsrückstellung	RM	10.000,—
6. Steuerrückstellung	RM	3.000,—

Hier gehören zum bilanzmäßig ausgewiesenen Eigenkapital Ziffer 1—4, also RM 540.000,—.

Die Bauerneuerungsrückstellung ist hier sehr niedrig und kann deshalb nicht als Eigenkapital angesehen werden.

II. Das in den Häusern festgelegte Eigenkapital

ist der Unterschiedsbetrag zwischen den fremden Mitteln (Hypotheken, Spareinlagen, Schuldverschreibungen, Mieterdarlehen usw.) und dem Herstellungswerte der Häuser:

Hypotheken	RM	1.500.000,—
Spareinlagen	RM	80.000,—
Schuldverschreibungen	RM	500.000,—
Bewohnerdarlehen	RM	150.000,—
	RM	2.230.000,—
Herstellungswert der Häuser	RM	2.680.000,—
In den Häusern festgelegtes Eigenkapital	RM	450.000,—

III. Das noch vorhandene Eigenkapital

(das also noch nicht verwendet wurde) wird festgestellt durch Gegenüberstellung von

bilanzmäßigem Eigenkapital (oben I)	RM	540.000,—
und dem in den Häusern festgelegten Eigenkapital (oben II)	RM	450.000,—
demnach sind an Eigenkapital noch vorhanden.	RM	90.000,—

Dieses kann gegebenenfalls für Neubauvorhaben als Dauerfinanzierung oder zum Ankauf von günstigem Gelände usw. verwendet werden.

2. Rentabilität.

Es ist ähnlich dem periodischen Bilanzvergleich die Entwicklung zu untersuchen und zwar die Rentabilität im abgelaufenen, im laufenden Geschäftsjahr und die Entwicklung, soweit sie für die Zukunft abzusehen ist. Hierbei verfährt der Prüfer am besten nach einem Schema. Es ist auf wesentliche Änderungen der Aufwendungen, der Mieten, Gebühren usw. zu achten. Er muß in einer Aufstellung die Gewinn- und Verlustrechnung, getrennt nach außerordentlichen und ordentlichen Aufwendungen und Erträgen, gegenüberstellen einer Aufstellung der Aufwendungen und Erträge, ermittelt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Hierbei sind die einzelnen Aufwendungen, vor allem Abschreibungen, Geschäftsunkosten, Bauerneuerungsrückstellungen einer eingehenden Kostenkritik zu unterwerfen. Das Jahresergebnis muß von allen „anorganischen" Bestandteilen gereinigt werden. So müssen auf der Seite der Aufwendungen Sonderabschreibungen, nachgeholte Abschreibungen, betriebsfremde Aufwendungen, erhöhte Rückstellungen abgesetzt werden bzw. Abschreibungen für bilanzmäßig schon abgeschriebene Werte eingesetzt werden. Bei den Erträgen ergaben sich Erhöhungen bzw. Verminderungen durch Korrektur der Bildung oder Auflösung von Reserven, Rückstellungen (stillen Reserven) und Absetzung betriebsfremder Erträge.

Ebenfalls muß die Rentabilitätsrechnung für das laufende Geschäftsjahr aufgestellt werden, d. h. ein Wirtschaftsplan, der auch eine Gegenüberstellung zu den geldrechnungsmäßig zu erwartenden Aufwendungen und Erträgen enthält. In der Rentabilitätsberechnung sind also z. B. die erforderlichen Abschreibungen einzusetzen, in der Gegenüberstellung geldrechnungsmäßig die erforderlichen, zu zahlenden Tilgungen. Oder die Einrechnung eines erfahrungsgemäßen Mietausfalles von 2% des Mietumsatzes ist gegenüberzustellen dem zu erwartenden tatsächlichen Mietausfall. Um die künftige Entwicklung der Rentabilität zu beurteilen, muß wiederum auf etwaig einsetzende Änderungen in den Aufwendungen und Erträgen geachtet werden, so auch wiedereinsetzende oder neue Tilgungen, Änderungen der Steuerlasten oder sinkende Tragfähigkeit der Mieten. Bei diesen Vergleichen sind auch die Verbandsdurchschnittszahlen heranzuziehen.

Die bereits erwähnten Ertragsrechnungen zur Errechnung der Mieten bieten dem Prüfer die Möglichkeit, die Rentabilität der einzelnen Baublocks zu untersuchen. Eine rentable Gestaltung j e d e s einzelnen Baublocks wird dabei wohl nie festzustellen und auch zu erreichen sein, da ja die Ersparnis bzw. Überschüsse der neu errichteten Wohnungen für die Instandhaltung älterer Bauten ver-

wandt werden und das Wohnungsunternehmen nur immer bestrebt ist, in der Gesamtheit der Mieten eine Rentabilität zu erreichen.

3. Liquidität.

Zur Beurteilung bzw. Ermittlung der Liquidität müssen auf Grund des Jahresabschlusses die kurz- und mittelfristig fällig werdenden Verbindlichkeiten den flüssigen und liquiden Mitteln gegenübergestellt werden. Hier ist die weitgehende Bilanzgliederung ein wertvolles Hilfsmittel. Es ist zu achten auf fällig werdende Hypotheken, Verlängerungsmöglichkeit von Wechselzwischenkrediten, weiterhin eingegangene Wechselverbindlichkeiten nach dem Bilanzstichtag und die mögliche Veränderung des Eigenkapitals durch Zu- oder Abgang von Geschäftsanteilen.

Um eine Entwicklungstendenz der Liquidität festzustellen, ist die Liquiditätsaufstellung auch für einen Zwischenabschluß zu tätigen. Sehr zu beachten sind hier etwaige Bauvorhaben, die die flüssigen Mittel in Anspruch nehmen, und ob hierfür etwaige Hypothekengelder in Aussicht stehen. Von dieser Beurteilung der Liquidität hängt ebenfalls die Möglichkeit einer weiteren Bautätigkeit ab. Das Wohnungsunternehmen kann auch auf Grund großer Liquidität zur Ausdehnung seiner Bautätigkeit angehalten werden.

Hier soll der Prüfer auch in seinem Befund mit konkreten Zahlen und nicht nur allgemeinen, immer noch häufig anzutreffenden Bemerkungen — das Unternehmen ist flüssig, die Liquidität ist ausreichend usw. — aufwarten, wie er überhaupt nach Möglichkeit in seinem ganzen Bericht jede Angabe und Feststellung irgendwie begründen und belegen soll. Er wird also in diesem Falle in einer Statistik den liquiden Mitteln ersten und zweiten Grades die täglich fälligen bzw. Gesamtverbindlichkeiten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Verbandsdurchschnittszahlen gegenüberstellen. Dabei stehen auf der Aktivseite den leicht verwertbaren oder einzuziehenden Forderungen — Gegenstände kommen bei Wohnungsunternehmen kaum in Frage — wie Schecks, Bankguthaben und Bargeld die schwerer oder erst später einzuziehenden Forderungen wie Hypotheken und Grundschulden bzw. schwer veräußerlichen Gegenstände, also hauptsächlich Grundstücke und Wohnbauten, gegenüber. Auf der Passivseite entsprechen hier die fällig werdenden, Hypotheken, Zwischenkredite und Verbindlichkeiten aus Neubauten den langfristigen Hypotheken, Schuldverschreibungen und Darlehen.

322. AUSWERTUNG DER PRÜFUNG.

Eine Auswertung des Prüfungsberichts erfordert vor allem eine Auseinandersetzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Prü-

fungsbericht, die durch die vorgeschriebene Sitzung sofort nach Eingang des Berichts erreicht wird. Die Auswertung erfordert außerdem die Besprechung in der Generalversammlung, die unter Umständen (S. 43) vom Verband erzwungen werden kann.

In dem Begleitschreiben des Verbandes bei Übersendung des Prüfungsberichtes an das Wohnungsunternehmen sind vom Verband die im Bericht festgestellten Mängel und Beanstandungen mitzuteilen und die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel anzuordnen. Bei schweren Beanstandungen ist dem Wohnungsunternehmen je nach Art der erforderlichen Maßnahmen eine Frist zur Beseitigung zu stellen. Zu diesen Beanstandungen hat das Wohnungsunternehmen Stellung zu nehmen.

Es ist nunmehr Aufgabe des Verbandes, darüber zu wachen, ob in den Antworten des Wohnungsunternehmens eine Beseitigung vorgeworfener Mängel zugesagt wird, ob das Wohnungsunternehmen einer anderen Ansicht ist, ob die für die Beseitigung gestellten Fristen eingehalten werden. Hierbei hat der Verband die Möglichkeit, in besonders krassen Fällen eine Nachprüfung vorzunehmen.

Der Verband soll möglichst immer von seinem Recht der Teilnahme an der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat und an der Generalversammlung betr. den Prüfungsbericht Gebrauch machen, da er auf diese Weise jederzeit über die Befolgung seiner Anordnungen und die Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln unterrichtet ist und jederzeit selbst eingreifen kann.

Werden die vom Verband geforderten Maßnahmen nicht fristgemäß vom Wohnungsunternehmen ergriffen, so muß der Verband auf Grund von Art. 14 der RAV vom 20. 3. 1931 zur Gemeinnützigkeitsverordnung der Anerkennungsbehörde Mitteilung machen. Es wird dann die Generalversammlung des Wohnungsunternehmens veranlaßt, die Verwaltungsorgane bzw. einzelne Mitglieder davon abzuberufen. Das letzte Mittel, zu dem der Verband greifen kann, ist der Ausschluß aus dem Verband, der dann den Verlust der Gemeinnützigkeit nach sich zieht.

Der Reichsverband selbst übt innerhalb der Prüfungsverbände eine Überwachungsfunktion aus und fordert, um die Einhaltung der Prüfungsrichtlinien zu kontrollieren, von den Verbänden die Prüfungsberichte ein. Er kann selbst Anordnungen zur Beseitigung von festgestellten Mängeln treffen, allerdings im Einvernehmen mit dem Prüfungsverband.

Diese Arbeit der Prüfungsverbände nach erfolgter Prüfung, die Möglichkeit, alle Fehler und Mängel der Wohnungsunternehmen vollständig — auch schon in ihrer Entstehung — zu beseitigen, die Aufklärungsarbeit, die daneben während der Prüfung und auch

laufend von den Verbänden geleistet wird, die gemeinsame Wahrnehmung der Interessen der Wohnungsunternehmen, ihre Beratung in juristischen, steuerlichen und sonstigen Angelegenheiten, alle diese umfassenden Leistungen der Prüfungsverbände haben zu einer inneren Gesundung des gemeinnützigen Wohnungswesens geführt und bieten die Gewähr dafür, daß es auch weiterhin seine Stellung als stärkster Pfeiler im deutschen Wohnungsbau beibehalten und noch verstärken wird.

ANLAGE I.

(Zu Anmerkung 26, Seite 16.)

Mit Verordnung zur weiteren Ausführung der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 22. August 1931 wurden als Verbände im Sinne des § 14 GemVO für die Zeit bis zum 31. März 1931 folgende Verbände zugelassen:

Verband der Baugenossenschaften Mitteldeutschlands in Merseburg.
Reichsverband deutscher Baugenossenschaften e.V. in Berlin.
Verband Rheinischer Baugenossenschaften e.V. in Düsseldorf.
Revisionsverband der Baugenossenschaften des bayer. Verkehrspersonals in München.
Verband Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften e.V. in Kiel-Ellerbeck.
Verband Westfälischer Baugenossenschaften e.V. in Münster.
Verband der Bauvereine in Hessen e.V. in Darmstadt.
Verband Deutscher Beamten-Bau- und Siedlungsvereine e.V. in Berlin-Steglitz.
Verband der Baugenossenschaften von Hessen-Nassau in Kassel.
Verband Bayer. Baugenossenschaften, -gesellschaften, -vereine e.V. in München.
Verband der gemeinnützigen Bauvereine Württembergs e.V. in Stuttgart.
Bayerisches Bauvereinskartell e.V. in München.
Badischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen e.V. in Karlsruhe.
Verband der Sächsischen gemeinnützigen Bauvereinigungen e.V. in Dresden.
Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen e.V. in Hannover.
Landesverband bayer. Beamtenbaugenossenschaften in München.
Revisionsverband gemeinnütziger Baugenossenschaften e.V. Dewog-Revisionsvereinigung in Berlin.
Revisionsverband gemeinnütziger Wohnungsbauvereinigungen e.V. in Köln.
Reichs-Baugenossenschaftsverband „Deutscher Heimbau" e.V. in Berlin-Lichtenberg.

ANLAGE II.

(Zu Anmerkung 28, Seite 18.)

a) „Verband rheinischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband rheinischer Baugenossenschaften e.V.") für den Revisionsbezirk Rheinland, umfassend die Rheinprovinz und den oldenburgischen Landesteil Birkenfeld;

b) „Verband westfälischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband Westfälischer Baugenossenschaften e.V.") für den Revisionsbezirk Westfalen, umfassend die Provinz Westfalen;

c) „Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband der Baugenossenschaften von Niedersachsen e.V.") für den Revisionsbezirk Niedersachsen, umfassend die Provinz Hannover (ohne den Stadtbezirk Harburg-Wilhelmsburg) und die Länder Bremen Oldenburg (ohne Birkenfeld und Eutin), Braunschweig, Lippe und Schaumburg-Lippe;

d) „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband Schleswig-Holsteinischer Baugenossenschaften e.V.")für den Revisionsbezirk Nordmark, umfassend die Provinz Schleswig-Holstein und die Länder Hamburg, Mecklenburg, Lübeck sowie den oldenburgischen Landesteil Eutin und den Stadtbezirk Harburg-Wilhelmsburg;

e) „Verband hessischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Revisionsverband der Baugenossenschaften und -gesellschaften von Hessen-Nassau e.V.") für den Revisionsbezirk Hessen, umfassend die Provinz Hessen-Nassau und das Land Hessen;

f) Verband mitteldeutcher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband der Baugenossenschaften Mitteldeutschlands e.V.") für den Revisionsbezirk Mitteldeutschland, umfassend die Provinz Sachsen und die Länder Thüringen und Anhalt;

g) „Verband sächsischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband der Sächsischen gemeinnützigen Bauvereinigungen e.V.") für den Revisionsbezirk Obersachsen, umfassend das Land Sachsen;

h) „Verband ostdeutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband Deutscher Beamten-Bau- und Siedlungsvereine e.V." für den Revisionsbezirk Nordostdeutschland, umfassend die Provinzen Brandenburg, Grenzmark, Posen-Westpreußen, Pommern, Ostpreußen;

i) „Verband Berliner und schlesischer Wohnugsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher Reichsverband Deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.") für den Revisionsbezirk Berlin-Schlesien, umfassend die Stadt Berlin und die Provinzen Ober- und Niederschlesien;

k) „Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Landesverband Bayerischer gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e.V.") für den Revisionsbezirk Bayern, umfassend das Land Bayern;

l) „Verband württembergischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Verband der gemeinnützigen Bauvereine Württembergs e.V.") für den Revisionsbezirk Württemberg, umfassend das Land Württemberg und den Landesteil Hohenzollern;

m) „Verband badischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V." (bisher „Badischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen e.V.") für den Revisionsbezirk Baden, umfassend das Land Baden.

LITERATUR-VERZEICHNIS

Ambrock, W.: Die Wohnwirtschaft im nationalsozialistischen Staate, Berlin.

Baumgarten: Die Regelung des gemeinnützigen Wohnungswesens. Leipzig 1935.

Bredenbreuker: Die Neuregelung des genossenschaftlichen Prüfungswesens, in Der Praktische Betriebswirt, Nr. 3, 1935.

— Die Revision der Kreditgenossenschaften im Deutschen Genossenschaftsverband. Berlin 1930.

Bülow: Wörterbuch der Wirtschaft.

Dahm: Kleinwohnungs- und Siedlungsrecht, Berlin 1935.

Deutscher Bauvereins-Kalender Jg. 1930—1938.

Dötsch: Reform des Wohnungsbaues im Zeichen der Volksgemeinschaft.

— Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Enskat, A.: Die wohn- und siedlungswirtschaftliche Gesetzgebung.

Fischer-Dieskau: Bedeutung des Wohnungswesens.

Flügge, C.: Verzeichnissammlung der bestehenden Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens in Reich und Ländern. Münster 1935.

Gut, A.: Jahrbuch für Wohnungs-Siedlungs- und Bauwesen.

Henzler, R.: Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Hannnover.

— Die genossenschaftliche Idee und die deutschen Baugenossenschaften.

Hildebrand: Die Revision eingetragener Genossenschaften. Grundriß der Betriebswirtschaftslehre, Bd. X. Leipzig 1930.

Jahn, G.: Das deutsche Genossenschaftswesen der Gegenwart, Leipzig 1937.

Knapp: Die Revision im ländlichen Genossenschaftswesen. Berlin 1930.

Köhler, B.: Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe. Hannover.

Letschert: Die Revision der Genossenschaft. Berlin 1932.

Lichtenberg: Die neuere Entwicklung der Bauhütten und Baugenossenschaften. Osnabrück 1934.

Lisnik: Bilanzierungsvorschriften für Genossenschaften. Berlin 1934.

Ludowici: Das deutsche Siedlungswerk. Heidelberg 1936.

Meier-Draeger: Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Berlin 1931.

Meltzer: Deutscher Revisoren-Spiegel, 4. Bde., Berlin 1928/31.

Meyer, E. H.: Kurzkommentar zum Genossenschaftsgesetz. Berlin 1935.

Müller, R.: Die Selbstkostenrechnung und ihre Prüfung im wirtschaftlichen Baubetrieb. Berlin 1934.

Parisius-Crüger: Genossenschaftsgeestz. Berlin 1916.

— Genossenschaftsgesetz. 22. Aufl., Berlin 1936.

Pfundtner-Neubert: Das neue Deutsche Reichsrecht.

Richtlinien des Hauptverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. für die Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Richtlinien für betriebswirtschaftliche materielle Prüfungen genossenschaftlicher Organisationen. 1929 (Deutsche Zentralgenossenschaftskasse).

Rode, G.: Der gemeinnützige Wohnungsbau in Deutschland. Diss. 1935.

Schlechtriem: Die Abschreibung im Rechnungswesen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Veröffentl. d. Instituts für Genossenschaftswesen. Univ. Frankfurt.
Schneider: Grundfragen der Revision. Berlin 1930.
Strub: Genossenschaftlicher Wirtschaftsprüfer.
Wygodzinski-Müller: Das Genossenschaftswesen in Deutschland. Leipzig/Berlin 1929.

Zeitschriften:

Berichte der genossenschaftlichen Revisorenkonferenzen.
Berichte der Konferenz von Vertretern der deutschen Baugenossenschaftsverbände ab 1906.
Berichte über die Verbandstage der Prüfungsverbände der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Archiv des Instituts für Genossenschaftswesen, Universität Frankfurt/M.).
Blätter für Genossenschaftswesen.
Der Deutsche Volkswirt.
Der Praktische Betriebswirt.
Deutsches Wohnungsarchiv.
Die Siedlung.
Frankfurter Zeitung.
Reichsgesetzblatt.
Die Baugenossenschaft (Österreich).
Sächsisches Wohnungsblatt.
Siedeln und Wohnen.
Siedlung und Wirtschaft.
Zeitschrift für Wohnungswesen.

LEBENSLAUF

Ich wurde am 26. Februar 1915 als Sohn des Betriebsleiters Karl Schuster und dessen Ehefrau Elsbeth, geb. Wenzig, in Erfurt geboren.

Nach Besuch der Bürgerschule in Kassel trat ich in das dortige Realgymnasium II ein. Von 1928 bis zum Abitur 1933 besuchte ich die Oberrealschule in Pirmasens. Je ein halbes Jahr war ich anschließend auf dem kaufmännischen Büro der Maschinenfabrik Schön & Cie. in Pirmasens und der Chemischen Fabrik Paul Heinicke in Erfurt tätig.

Im Sommersemester 1934 begann ich das Studium an der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Frankfurt a. Main, wo ich im Sommer 1937 die kaufmännische Diplomprüfung bestand.

Herbert Schuster.

Ich versichere eidesstattlich, daß ich die vorliegende Arbeit selbständig und lediglich unter Benutzung der von mir angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe.

Frankfurt a. M., den 20. November 1938.

Herbert Schuster.